NORDVIK

Messeveien 213

3 soverom | 67 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Messeveien 213

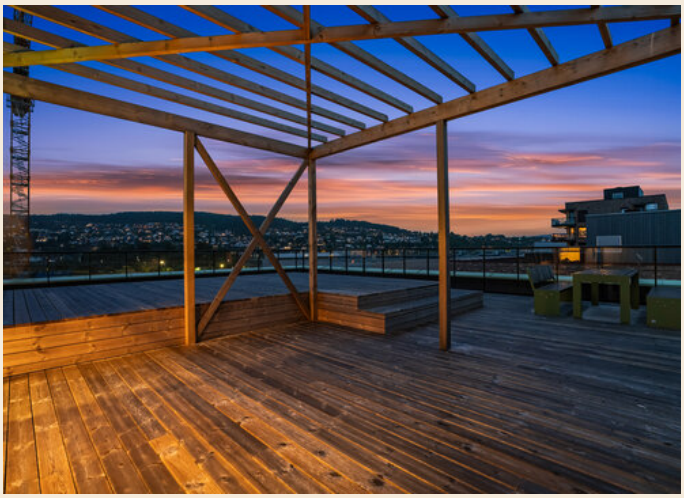
Innhold

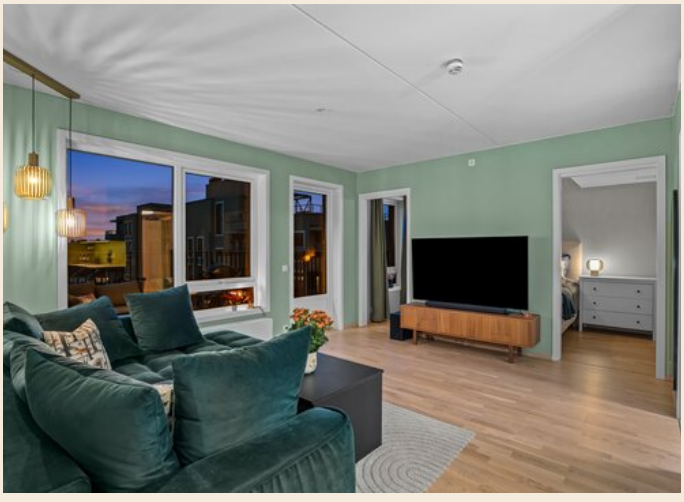
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
241	Kontaktinfo
244	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
247	Forbrukerinformasjon om budgivning
248	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker 4-roms med 8 m² balkong, fjernvarme og heis! Moderne bygg, 2024 | Nybyggaranti | IN-ordning | Sentral beliggenhet

Prisantydning	**3 800 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 999 496,-**
Fellesgjeld	**2 190 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**13 345,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2024**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Messeveien 213!
En lekker 4-roms leilighet i byggets 5. etasje. Leiligheten har en flott balkong på 8 kvm, mot hyggelige bilfrie fellesområder. Her bor du rolig og tilbaketrukket, men med gangavstand til alt av byliv, kollektivtransport og rekreasjon. Perfekt for deg som ønsker en praktisk, sosial og urban livsstil.

Verdt å merke seg:
- Byggeår 2024
- Nybygggaranti!
- 3 gode soverom
- Vannbåren varme
- Kjellerbod på 6 kvm
- Mulighet for leie av parkeringsplass
- Moderne leilighet med god planløsning
- Balkong på 8 kvm vendt mot hyggelig gårdsrom
- Felles takterrasse og hyggelige bilfrie fellesområder
- Kort vei til Lillestrøm togstasjon, sentrum og turområder
- IN-ordning, og A-konto varme inkludert i felleskostnadene

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

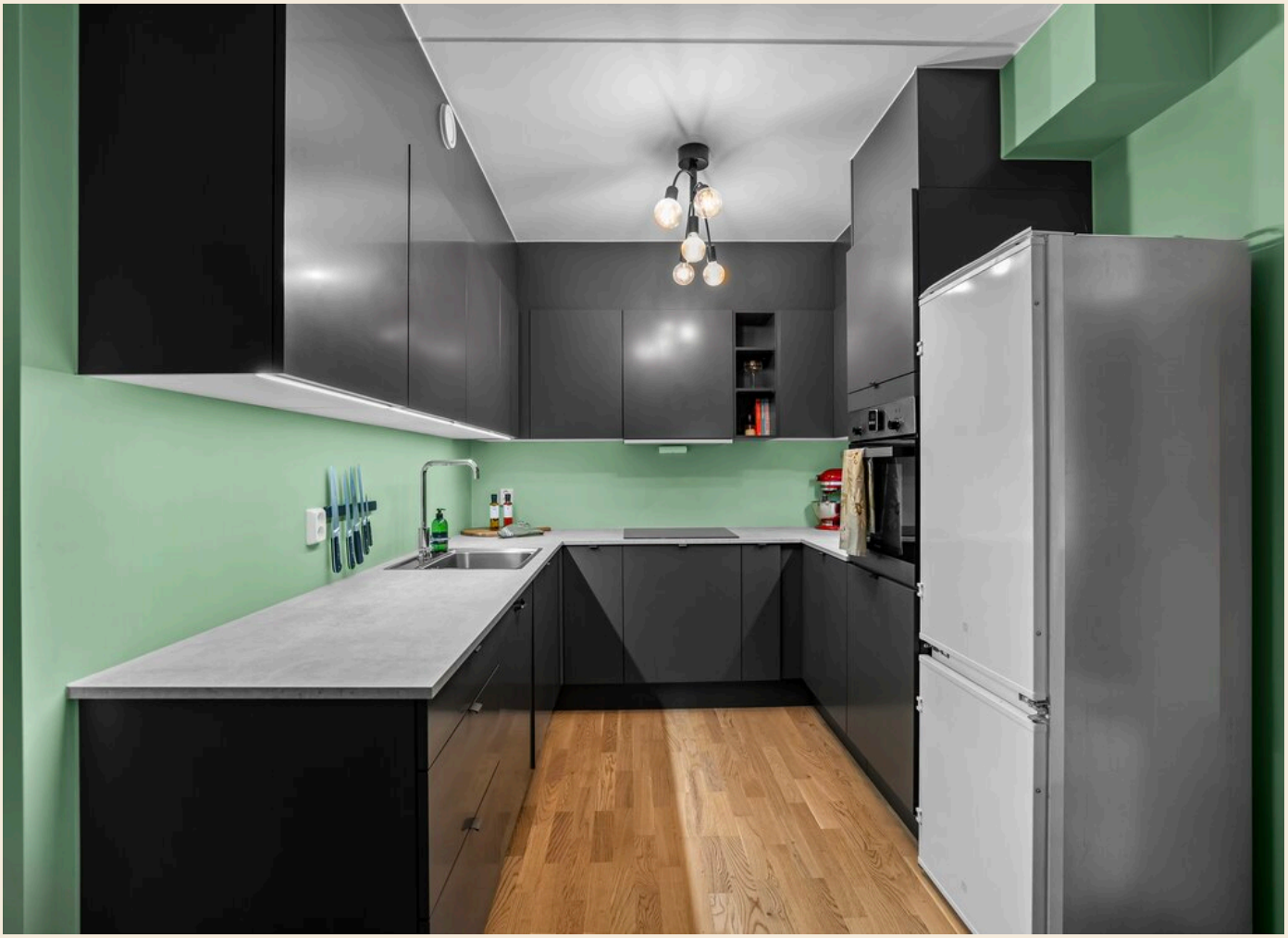


Takst øst
































BOSCH















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0266/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Messeveien 213, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 2726 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 46 i Grindsaga Borettslag, org.nr. 932163217

Selger
Adrian Fridtjof Calvin Laschet

Kjøpesum og omkostninger
3 800 000,- (Prisantydning)
2 190 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 990 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 999 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 008 996,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entrè/gang, 3 soverom, bad/vaskerom, mellomgang og stue/kjøkken.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Solforhold
Gode solforhold fra balkongen på morgenen og dagen.
For visuell visning av solforholdene besøk:
https://webmo
dell.no/stream/?id=P1qrVADgRRipBMlB53HI

Innhold
5. etasje, BRA-I 67 m²: Entrè/gang, 3 soverom, bad/vaskerom, mellomgang og stue/kjøkken.
Annet: 6 m² kjellerbod.

Standard
Entré
Velkommen inn i en lys og innbydende entré som gir et svært godt førsteinntrykk. Her har du god plass til å henge fra deg yttertøy, sette fra deg sko og organisere hverdagen på en ryddig måte. Fra entréen har du en praktisk, og direkte, adkomst til badet!

Stue
Stuen er et lekkert og luftig oppholdsrom med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en flott atmosfære gjennom hele dagen. Her er det god plass og rommet oppleves som både sosialt og avslappende. Fra stuen har du utgang til en flott balkong på ca. 8 kvm. Et herlig uterom hvor du kan nyte morgenkaffen, sole deg eller invitere venner til hyggelige sommerkvelder. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen og gir leiligheten en ekstra dimensjon.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, men har samtidig en tydelig egen sone som gjør det både sosialt og funksjonelt. Innredningen består av moderne, malte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og belysning under overskap som gir en god arbeidsflate. Her finner du integrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Alt du trenger for en effektiv og behagelig matlaging. Komfyrvakt og lekkasjestopper er montert. Et stilrent og tidløst kjøkken som passer perfekt inn i leilighetens moderne uttrykk.

Bad
Badet er delikat og moderne med vegghengt toalett, dusjdører i herdet glass og en praktisk baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant. Opplegg for vaskemaskin gjør rommet svært funksjonelt i hverdagen. De lyse flisene og de rene linjene gir en behagelig og spa-liknende følelse, og rommet fremstår innbydende.

Soverom
Leiligheten har tre gode soverom, alle med plass til seng, garderobeløsninger og personlig preg.
Hovedsoverommet har en elegant «Laila-løsning» med inngang fra begge sider av sengen. En smart og plassbesparende detalj som utnytter rommet optimalt.
De øvrige soverommene passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og alle har et moderne uttrykk med gode lysforhold.

Parkering
Det medfølger ikke parkering. Det er mulighet for å leie parkering i felles garasjeanlegg. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Det er også muligheter for kjøp av parkeringsplass dersom slike tilbys for salg av eksisterende eiere, da bruksrettene kan omsettes til andelseiere i Grindsaga borettslag samt andelseiere/seksjonseiere i borettslag/sameier på Kvarteret.

Ellers er det parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

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: 17. november 2024

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Svar: Ja, ei rift på typ fem-ish cm i parketten langt under sofaen. Midtre sofabein tok litt tak under plassering av sofa. Kjedelig men usynlig.

Bygningssakkyndig
Trond-Robert Wilhelmsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen. 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:

Yttervegger oppført i betong og stål, forblendet med teglstein. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass og trekarmer. Felles trapp i støpt betong. Personheis i oppgang.

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

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Vannbåren varme: Ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.
- Ventilasjon: Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.
- Våtrom: Bad/Vaskerom - Fukt: Manglende mulighet for hulltaking da baderommet er en prefabrikkert baderomskabin.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer og frittstående kjøleskap medfølger.
Vaskemaskinen følger ikke med.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Skapet på badet
- Bokhyller

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende

leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad.
- Radiator i stuedel (vannbåren varme).

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 1378 kWh. Strømkostnad forrige år: 5840 kr (inkl. nettleie). Årlig kostnad for vannbåren varme: kr. 8 700,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 13 345,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, a-konto oppvarming, forsikringer, drift og vedlikehold m.m. Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Akto oppvarming: 732,00
- Lån nr: 9820844583; IN lån 1 - Akonto renter: 8 741,75
- Lån nr: 9820844583; IN lån 1 - Akonto avdrag: 0,00
- Felleskostnader: 3 871,73
Totalt: 13 345,48

Felleskostnadene økte med 4,5% fra januar 2026. På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter
TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 249 kr

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 301 729,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 206 916,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 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
OBOS Nett leverer internett og TV til beboere i Grindsaga borettslag. Beboere velger selv abonnement med valgfri internett hastighet (200/200, 500/500 og 1000/1000), og TV abonnementer. Det er opp til hver enkelt beboer om man ønsker TV- og internett-abonnementer, og det er ingen avtale som er inngått på vegne av deg. Siden beboere selv oppretter private internett og TV abonnementer så bakes ikke prisen inn i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 84 andelsleiligheter.

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

(2) Borettslaget har felles utomhusareal på gnr 81 og bnr 2694 sammen med Parsellen borettslag gnr. 81 og bnr. 2727 og 2728. Utomhusarealet er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av utomhusområdet og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

(3) Borettslaget er sameier i anleggseiendom gnr. 81 bnr. 2724 som inneholder parkeringsplasser for biler og sykler og tekniske rom og anlegg sammen med Parsellen borettslag og andre boligselskaper, næringsseksjoner mv. innenfor felt BKB01 - 05 etter reguleringsplan med Plan-ID 551. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie og kan bli utvidet/slått sammen med areal for kvartal 3. Det tingsrettslige sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av anleggseiendommen og forholdet mellom sameierne.

(4) Borettslaget er også sameier i Sameiet Kvarteret Fellesareal, som skal drifte felles eiendom på dagens gnr 81 bnr 2701 sammen med øvrige eiendommer på felt BKB01-05 innenfor reguleringsplan med Plan-ID 551. Sameiet Kvarteret Fellesareal har egne vedtekter som regulerer sameiet ansvars- og virkeområde og forholdet mellom sameierne.

Energiavregning v/Techem Norge AS.
Strømavlesningskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget OBOS har forkjøpsrett. Forkjøpsrettfristen for OBOS medlemmene går ut 18.06.2026.
Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 190 000,-pr. 08.06.2026

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

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

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

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208445839
Restsaldo: 2 190 000,00
Kapitalkostnader: 8 431,62
IN-avtale: Ja

Avdragsfrihet opphører i november 2029 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 17 798,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3308995

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 864 kvm (Eiertomt)
Beliggenheten er strålende, med gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Samtidig oppleves plasseringen tilbaketrukket fra sentrumskjernen. Alle byggene vender inn mot et flott fellesområde, opparbeidet med grøntarealer, sittegrupper, steinlagte gangstier og stemningsfull belysning.

Leiligheten ligger i 5. etasje, og fra stuen er det utgang til en flott balkong på ca. 8 kvm. Samtidig, kan sommerdagene også tilbringes på en felles takterrasse med panoramautsikt eller, for de med grønne fingre, kan man ta del i den felles hageparsellen.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Messeveien 213 har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i et urbant og moderne boligområde Lillestrøm, rett ved Norges Varemesse. Her bor du rolig og tilbaketrukket, men med gangavstand til alt av byliv, kollektivtransport og rekreasjon – perfekt for deg som ønsker en praktisk, sosial og urban livsstil. På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger og kan by på et fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker.

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

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

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

Området har svært gode kollektivmuligheter med både buss og tog. Det er kun rundt 10 minutters gange til Lillestrøm stasjon, som tilbyr hyppige avganger. Herfra går både regiontog, lokaltog og Flytoget, med reisetid til Oslo S på ca. 10 minutter og til Oslo lufthavn på ca. 12 minutter. Med bil tar det omtrent 5 minutter til Strømmen, 8 minutter til Lørenskog, 16 minutter til Oslo sentrum og 23 minutter til flyplassen.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 08.01.2025. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
1. Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår og søke om ferdigattest innen 01.09.2026.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Nødvendige parkeringsplasser, boder, bod/ stativ for avfall med mer skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater)

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Dagens rombruk/rombenevnelser avviker ikke 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 borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i et regulert område til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Nærliggende områder er regulert til gate med fortau, uteoppholdsareal, annen veggrunn, grøntareal, gatetun/gågate, parkering, annet kombinert formål (varemesse)

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til veg - nåværende, boligbebyggelse - nåværende, sentrumsformål - nåværende og friområde - nåværende.

Se vedlagt dok-analyse for eiendommen.

Kvarteret er et større utbyggingsprosjekt over flere byggetrinn, som skal utvikles til et nytt boligområde med totalt ca. 950 boliger. Det prosjekteres oppføring av flere bygg, fordelt på 5 byggetrinn der endelig organisering ikke er besluttet enda. Det planlegges primært for boliger, noe næring, barnehage på området, samt underjordisk garasjeanlegg. Det tas imidlertid forbehold om at organiseringen av prosjektet kan endres, slik at det kan komme til å bestå av flere eller færre bygg, at hvert bygg vil bestå av flere eller færre boliger osv., etter hva som er hensiktsmessig når det gjelder utbyggingstakt, salg og fremtidig drift og bruksrettighet.

Torghagen blir det tredje kvartalet i Kvarteret, og har planlagt innflytting fra 1. kvartal 2028. Her bygges totalt 196 borettslagsleiligheter.

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

Kjøper bør sette seg inn i forslagene som foreligger for utvikling av Nova Spektrum (Varemessen). Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med kommuneplanen som følger som vedlegg til salgsoppgaven.

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

3205/81/2726:
05.07.1922 - Dokumentnr: 900202 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2694
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1978 - Dokumentnr: 105849 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2694
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Ny rettighetshaver: Skedsmo kommune, org. nr.: 938 275 130.

14.04.2020 - Dokumentnr: 2324508 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om solidaransvar
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 81 bnr. 2
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2694
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2020 - Dokumentnr: 2324508 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om solidaransvar
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 81 bnr. 2
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2694
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2020 - Dokumentnr: 2324508 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Gjelder tekniske anlegg
Bestemmelse om solidaransvar
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 81 bnr. 2
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2694
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2020 - Dokumentnr: 2324508 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 81 bnr. 2
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2694

Gjelder denne registerenheten med flere
16.12.2024 - Dokumentnr: 2377477 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2695
Rett til anlegg for energitilførsel
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelsen gjelder for fremtidig fradelte eiendommer fra denne
Korrigert registrering
Rettet etter tingl. §18
09.05.2025 Arkivref. 25/00292-2
Registrert rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
05.12.2025 Arkivref. 25/43745-2
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2024 - Dokumentnr: 2378085 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Nesgata 19 Utvikling AS
Org.nr: 917 522 766
Bestemmelse om VA- anlegg, tekniske anlegg samt elektriske kabelanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om rett og plikt til transport av anlegget
Gjelder også senere fradelte parseller og fremtidige seksjoner
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2024 - Dokumentnr: 2378141 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Kvarteret Drift AS
Org.nr: 929 559 509
Bestemmelse om renovasjonsanlegg med ledningsanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om rett og plikt til transport av anlegget
Gjelder også senere fradelte parseller og fremtidige seksjoner
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2024 - Dokumentnr: 2378156 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2694
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2724
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2725
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2726
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2727
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2728
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2729
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2024 - Dokumentnr: 2378156 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2694
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2724
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2725
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2726
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2727
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2728
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2729
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2024 - Dokumentnr: 2378156 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2694
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2724
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2725
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2726
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2727
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2728
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2729
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2024 - Dokumentnr: 2378156 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2694
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2724
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2725
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2726
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2727
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2728
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2729
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2023 - Dokumentnr: 1432051 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2694

01.01.2024 - Dokumentnr: 202716 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2726

16.12.2024 - Dokumentnr: 2378156 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2725
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2726
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2727
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2728
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2024 - Dokumentnr: 2378156 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2725
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2726
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2727
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2728
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere
16.12.2024 - Dokumentnr: 2378156 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2725
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2726
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2727
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2728
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2024 - Dokumentnr: 2378156 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2725
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2726
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2727
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2728
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2023 - Dokumentnr: 1432092 - Bestemmelse om vann/kloakk
Gjelder feste
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2694
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2724
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2729
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2023 - Dokumentnr: 1432092 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjelder feste
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2694
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2724
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2729
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2023 - Dokumentnr: 1432092 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2694
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2724
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2729
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2023 - Dokumentnr: 1432092 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder feste
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2694
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2724
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2729
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2023 - Dokumentnr: 1432092 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2694

Bestemmelse om balkong
16.12.2024 - Dokumentnr: 2377414 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2724
Bestemmelse om vedlikehold

16.12.2024 - Dokumentnr: 2377414 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2724
Gjelder sykkelparkering, tekniske rom og andre fellesanliggender
Registrert feil rettighetshaver
Lagt til beskrivelse om hva rettigheten gjelder
Rettet etter tingl. §18
09.05.2025 Arkivref. 25/00292-2

16.12.2024 - Dokumentnr: 2377414 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2728
Gjelder takhage og adkomst til denne
Lagt til beskrivelse av rettigheten
Rettet etter tingl. §18
09.05.2025 Arkivref. 25/00292-2

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se

«Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 156 300,- 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 12. juni 2026

Ansvarlig megler
Marius Enevoldsen, Eiendomsmegler
Tlf. 94845655

Megler
Linnea Marie Andersson, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48198744

Megler 2
Marius Enevoldsen, Eiendomsmegler
Tlf. 94845655

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53

2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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

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

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

Messeveien 213

Nabolaget Lillestrøm syd - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.)	**11 min**
516 elever, 22 klasser	1 km
Volla skole (1-7 kl.)	**15 min**
253 elever, 12 klasser	1.2 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.)	**6 min**
304 elever, 14 klasser	2.3 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	**7 min**
590 elever, 37 klasser	2.9 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	**8 min**
370 elever, 16 klasser	4.2 km
Lillestrøm videregående skole	**21 min**
800 elever, 34 klasser	1.7 km
Strømmen videregående skole	**6 min**
515 elever, 45 klasser	2.9 km

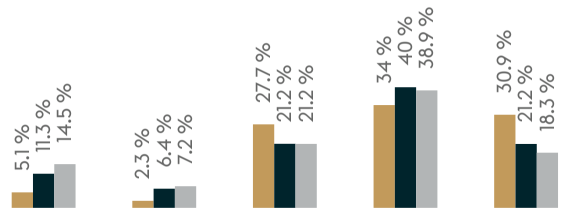
Offentlig transport

Leiv Eirikssons gate	**9 min**
Linje 320, 470, 480, 490	0.7 km
Lillestrøm stasjon	**12 min**
Totalt 10 ulike linjer	1 km
Oslo S	**21 min**
Totalt 24 ulike linjer	21 km
Oslo Gardermoen	**29 min**

Barnehager

Lillestrøm barnehage (1-5 år)	**7 min**
99 barn	0.6 km
Lillehagen Fus barnehage (1-6 ...	**12 min**
82 barn	1.1 km
Sølepytten barnehage (1-5 år)	**17 min**
17 barn	1.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil

Sport

Øyerens plass - balløkke	6 min
Vigernes skole	12 min
Fresh Fitness Lillestrøm	10 min
EVO Lillestrøm	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100



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

Messeveien 213
2004 Lillestrøm

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2024
BRA:	73 m^2
BRA-i:	67 m^2
Rapportdato:	8.6.2026 (Gyldig til 8.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
13	3	0	0	3

Supertakst

GNR: 81 BNR: 2726 ANR: 46

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

Messeveien 213
2004 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/43886

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 TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannbåren varme	Ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.
Ventilasjon	Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Fukt	Manglende mulighet for hulltaking da baderommet er en prefabrikkert baderomskabin.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.6.2026	**8.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Adrian Fridtjof Calvin Laschet**

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 10.06.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets 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:	**Messeveien 213, 2004 Lillestrøm**						
Kommunenr:	**3205**	Gårdsnr:	**81**	Bruksnr:	**2726**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**46**	Leilighetsnr:	**5006**		
Byggeår:	**2024** - Iflg. EDR.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Yttervegger oppført i betong og stål, forblendet med teglstein. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass og trekarmer. Felles trapp i støpt betong. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 864.7 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)
5. etasje	**67**	**67** Romfordeling: Entrè/gang, 3 soverom, bad/vaskerom, mellomgang og stue/kjøkken. (Takhøyde ca. 220-250 cm).	**0**	**0**	**8**
Kjeller	**6**	**0**	**6** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**73**	**67**	**6**	**0**	**8**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 6 m2. Boden er tatt med i BRA-e.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører borettslagets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte andelseier.
Borettslaget 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 utført i stål. Dekke oppforet med tregulv. Størrelse: 7,7 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 balkongdør med 3-lags glass og trekarmer. Utvendig beslått med stål/aluminium. Malt entredør (EI30/40db) med kikkehull.	
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-0**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 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-0**

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, belysning under overskap, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjon platetopp. Komfyrvakt og lekkasjestopp er montert.

Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-0**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.4 Lovlighet / HMS

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

Midlertidig brukstillatelse ble gitt 08/11-2024 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

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
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-0**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. 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.
Avløpsanlegg gis TG-0 grunnet alder.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, 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-0
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til fordelerskap for rør-i-rør system over toalett på bad/vaskerom. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Vanninstallasjoner gis TG-0 grunnet alder.	

6.7 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.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Radiator i stuedel.

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
Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Ingen lekkasjer ble observert/registrert på befaringsdagen.	

6.9 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 borettslaget 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 da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.	

6.10 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?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-0**
Overflater med normal elde og slitasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Plastsluk.

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-0**

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen negative avvik ble registrert på befaringsdagen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad/vaskerom med veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, opplegg for vaskemaskin, baderomsinnredning med malte 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?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

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-IU**

Manglende mulighet for hulltaking da baderommet er en prefabrikkert baderomskabin. 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

For eventuell dokumentasjon må borettslaget kontaktes.

6.11 Gulv

Beskrivelse

Overflater: 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje. Bruksmerker ble observert/registrert.

6.12 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater og tapet.

Oppsummering **TG-0**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.13 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater. Lakkerte stålplater på bad/vaskerom.

Oppsummering **TG-0**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.14 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører. 1 med glass.
Skyvedører.

Oppsummering **TG-0**

Innerdører med normal elde og slitasje.

6.15 Elvarme

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

6.16 Annet fast inventar

Beskrivelse	
Garderobeskap.	
Oppsummering	**TG-0**
Inventar med normal elde og slitasje.	

6.17 Belysning

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

6.18 Utvendig solavskjerming

Beskrivelse	
Utvendige screens med elektrisk motorstyring via fjernkontroll.	
Oppsummering	**TG-1**
Normal elde og slitasje.	

6.19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Adrian Fridtjof Calvin Laschet	9578-5994-4-3042827	2026-06-10 14:49:23

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
10. juni 2026

Oppdragsnummer
60-0266/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Messeveien 213, 2004 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Adrian Fridtjof Calvin Laschet

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. november 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3308995
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ei rift på typ fem-ish cm i parketten langt under sofaen. Midtre sofabein tok litt tak under plassering av sofa. Kjedelig men usynlig.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0266/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Adrian Fridtjof Calvin Laschet	**2026-06-10**

Identifikasjon

Adrian Fridtjof Calvin Laschet

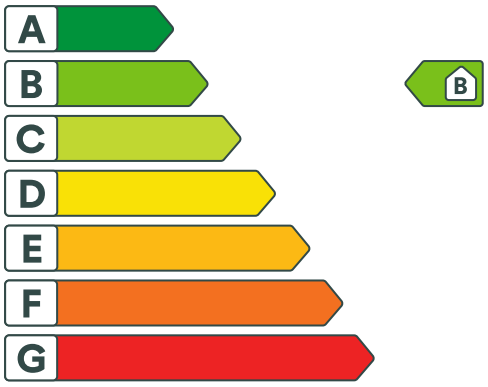
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Messeveien 213, 2004 LILLESTRØM**	
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310815**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301014426**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **2726**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2024**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **95,33 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **101,55 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 571 kWh**



Messeveien 213, 2004 LILLESTRØM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Messeveien 213, 2004 LILLESTRØM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Lillestrøm kommune
Adresse Postboks 100, 1900
Telefon

Utskriftsdato: 10.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3205 **Gårdsnr.:** 81 **Bruksnr.:** 2726
Adresse: Messeveien 213, 2004 LILLESTRØM
Referanse: 60-0266/26

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
Ingen restanser pr 100626

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Utskriftsdato: 04.06.2026

Lillestrøm kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	2726	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Messeveien 213, 2004 LILLESTRØM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	368 729,69 kr
Renovasjon	447 038,40 kr
Vann	280 480,30 kr
Sum	**1 096 248,39 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avfallssug, stasjonært	25%	136 boenhet	2802.50	1/1	0 %	381 140,00 kr	158 808,31 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	4028 m^3	39.59	1/1	0 %	159 458,45 kr	159 458,50 kr
Målt forbruk avløp (25% mva)	25%	4028 m^3	57.10	1/1	0 %	229 998,80 kr	229 998,75 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	-1333.33 m^3	39.59	1/1	0 %	-52 783,20 kr	-52 783,34 kr
-Fradrag innbetalt avløp (25% mva)	25%	-1333.33 m^3	57.10	1/1	0 %	-76 133,14 kr	-76 133,34 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	136 stk	1183.00	1/1	0 %	160 888,67 kr	67 036,95 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	136 stk	1665.00	1/1	0 %	226 440,60 kr	94 350,25 kr
A-konto vanngebyr	15%	8078 m^3	43.69	1/1	0 %	352 915,71 kr	147 048,20 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto avløpsgebyr	15%	8078 m^3	75.21	1/1	0 %	607 546,39 kr	253 144,32 kr
Målt forbruk vann	15%	4028 m^3	36.42	1/1	0 %	146 701,77 kr	146 701,82 kr
Målt forbruk avløp	15%	4028 m^3	52.53	1/1	0 %	211 598,90 kr	211 598,85 kr
-Fradrag innbetalt vann	15%	-1333.33 m^3	36.42	1/1	0 %	-48 560,54 kr	-48 560,67 kr
-Fradrag innbetalt avløp	15%	-1333.33 m^3	52.53	1/1	0 %	-70 042,49 kr	-70 042,67 kr
					Sum	**2 229 169,92 kr**	**1 220 625,93 kr**

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

GEODATA

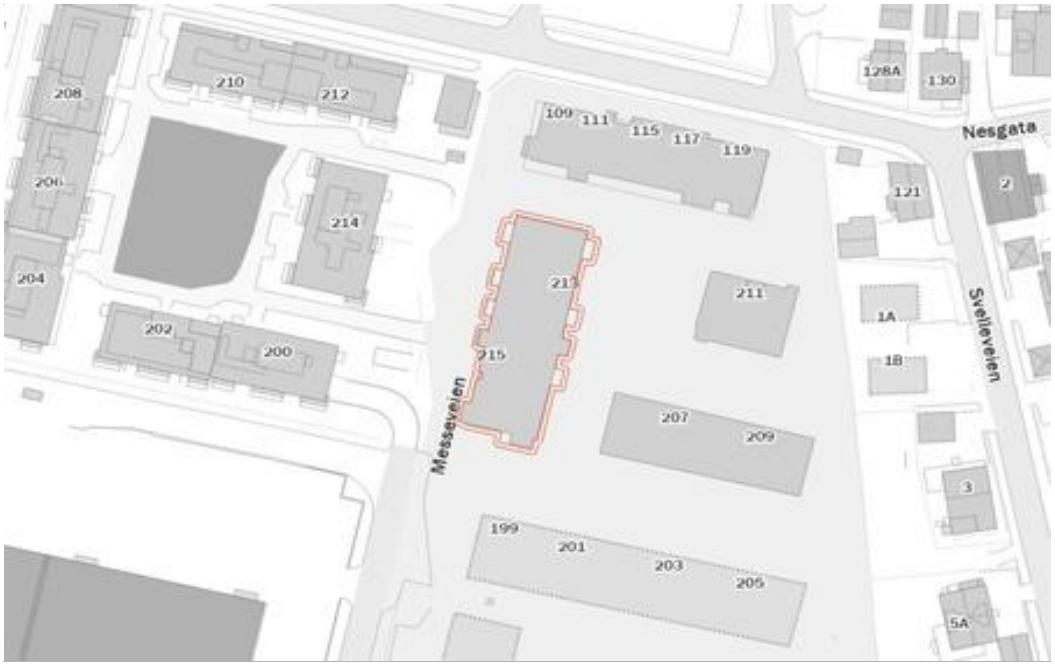
DOK-analyse for eiendom 3205-81/2726

Dato for analyse	05.06.2026 kl.09:22	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	24	Ikke berørte datasett	46
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

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

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

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



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	04.06.2026	05.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	04.06.2026	05.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		18.05.2026	
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		25.05.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		25.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske		25.05.2026	
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		25.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		25.05.2026	
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		29.05.2026	
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		06.05.2026	
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	04.06.2026	05.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025	
Natur: Kart over grå arealer	Miljødirektoratet	10.04.2026	20.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.06.2026	02.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	04.06.2026	25.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	04.06.2026	05.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	05.06.2026	25.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.06.2026	25.05.2026	
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.06.2026	25.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		25.05.2026	
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	26.05.2026	08.05.2026	
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025	
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		29.05.2026	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte		Miljødirektoratet		25.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		25.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	05.06.2026	25.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		25.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		25.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		25.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	04.06.2026	25.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	16.04.2026	13.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	04.06.2026	30.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	04.06.2026	25.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		29.05.2026	
Landbruk: Dyrkbar jord		Geovekst	12.09.2025	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024	
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		28.05.2026	
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		25.05.2026	
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		28.05.2026	
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		28.05.2026	
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		29.05.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		29.05.2026	
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		29.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		29.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		29.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		25.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.06.2026	02.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	28.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	28.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.05.2026	18.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.05.2026	11.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.06.2026	25.05.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	04.06.2026	25.05.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	04.06.2026	25.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	04.06.2026
Antall treff	2	Nedlastet	05.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.06.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

...

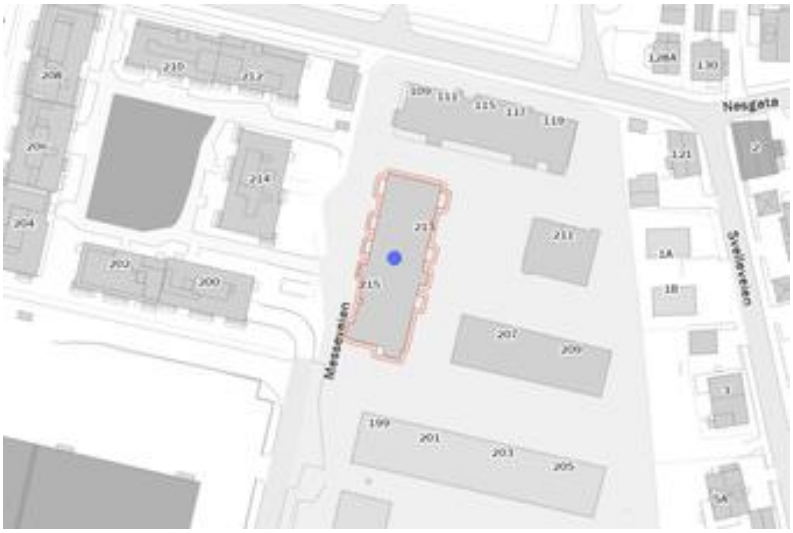
Punkter

ID	ADRESSE
6465388358	Messeveien 213
6465388358	Messeveien 215

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	04.06.2026
Antall treff	1	Nedlastet	05.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.06.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

...

NR	STATUS	TYPE
301014426	MB - Midlertidig brukstillatelse	146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	18.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

Datasettet Barnetråkk - aggregert er offentlig tilgjengelig uten behov til innlogging med 200 meter oppløsning. Fullstendig datasett er tilgjengelig for autoriserte og registrerte brukere gjennom innlogging hos UiB.

...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERINGSAR	AKTIVITET
-	-	9	2018	-

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

...

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

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

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

...

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

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	25.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

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

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	25.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	25.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

Flater

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

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	25.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.05.2026
Dekning	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
10209826	Kvarteret, Nesgata 19, Lillestrøm	60d2880a-8685-4109-a50d-2200e8f1da4c
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Punkter

ANTALLBOREHULLUNDERSOKELSER	DYBDEFRAGITTPOSISJON	DYBDEGRUNNVANNSTAND	EKSTERNID	KVIKKLEIREPAVISNING
1	-	-	3aafdbd4-3235-4cf5-87dd-09cff8db8835	IkkeVurdert

GEODATA

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	25.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	29.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

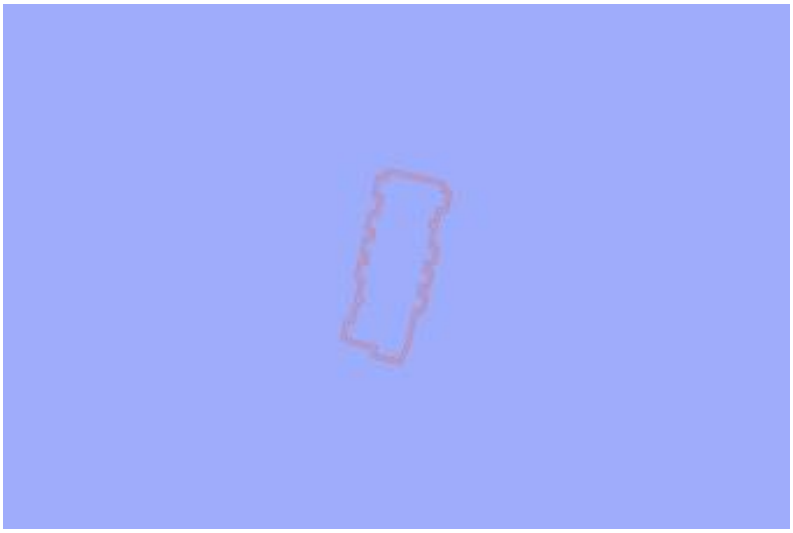
Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
1 LILLESTRØM	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	06.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	04.06.2026
Antall treff	1	Nedlastet	05.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.06.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

GEODATA

Natur: Kart over grå arealer

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	3	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

ANDELBYGG	ANDELGRØNN	ANDELGRÅ	AREALBRUKHOVEDKLASSE	AREALBRUKUNDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKARTKILDE
91	0	100	-	-	-	-
2	0	100	-	-	-	-
0	14	86	-	-	-	-

Flater

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.06.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

...

Flater

PLAN
-

GEODATA

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

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

...

BESKRIVELSE
-

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

...

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

GEODATA

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT
09/08/2021

GEODATA

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

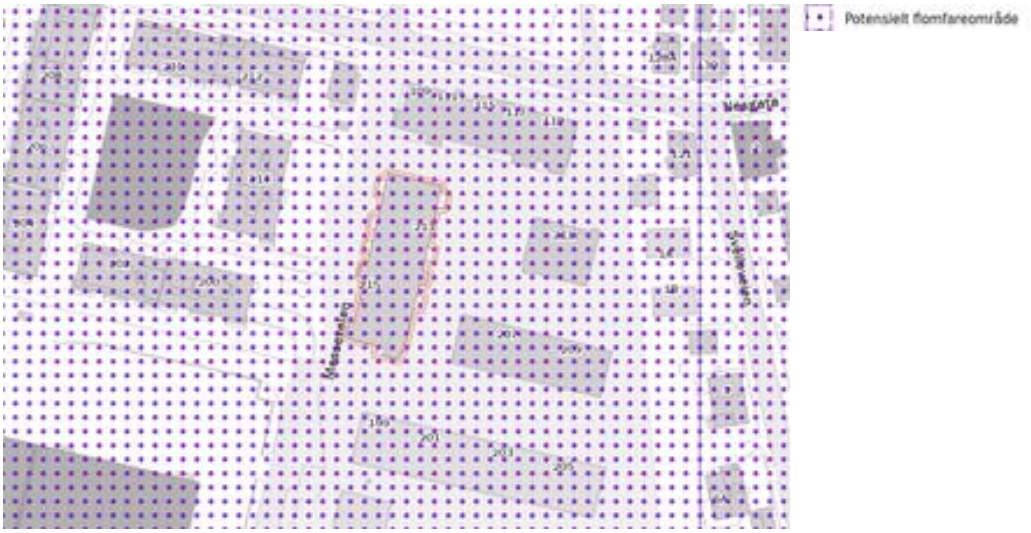
Dreneringslinjer i Lillestrøm er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er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

...

DRENERINGSINTERVALLER	DRENERINGSAREAL
500 000 - 1 000 000	10 000

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

...

Flater

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

Samfunnssikkerhet: Flomsoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	04.06.2026
Antall treff	6	Nedlastet	25.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



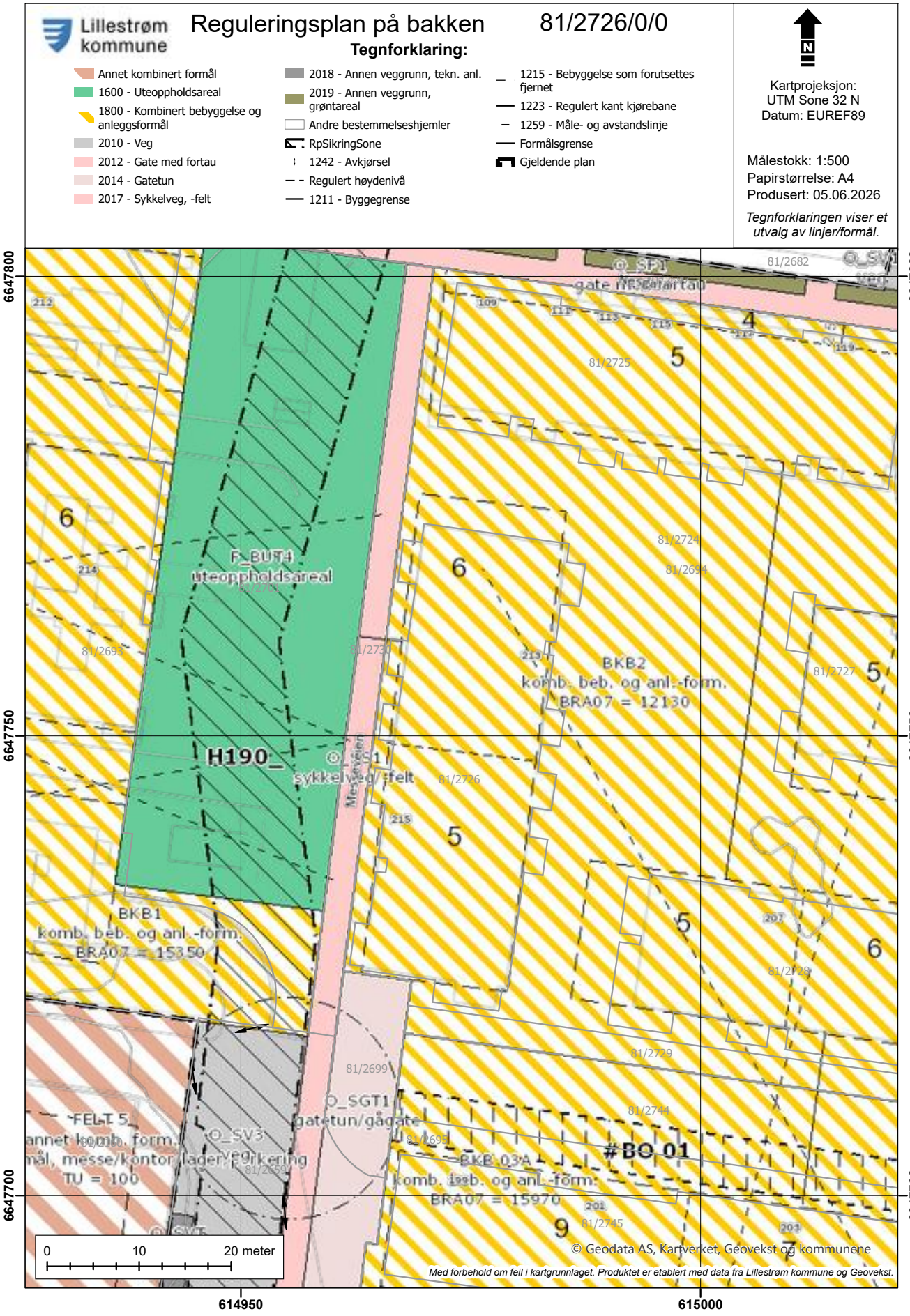
Beskrivelse

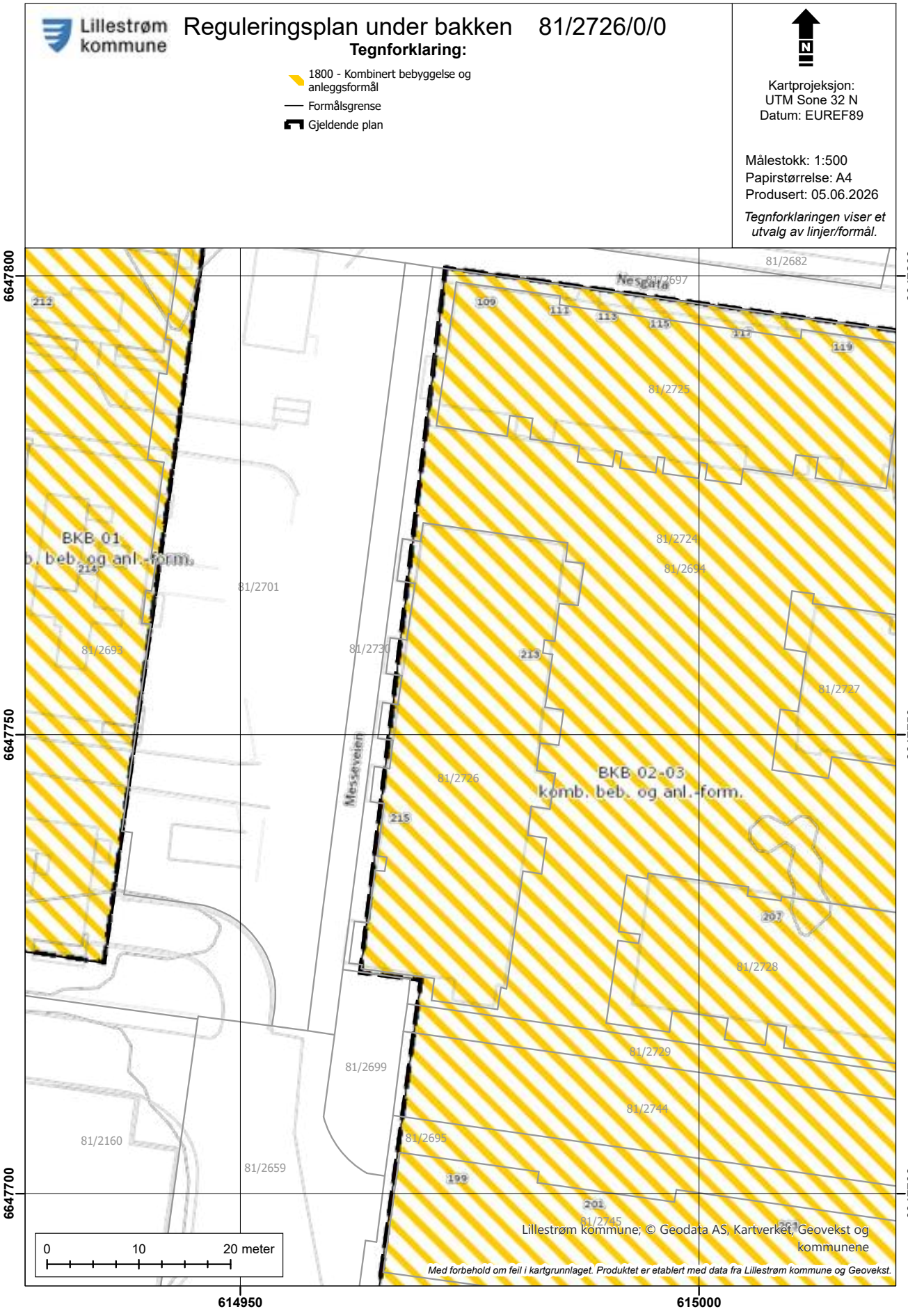
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. I områder der klimaendringene gir en forventet økning i vannføringen på mer enn 20 %, utarbeides det flomsone for 200-årsflommen i år 2100.

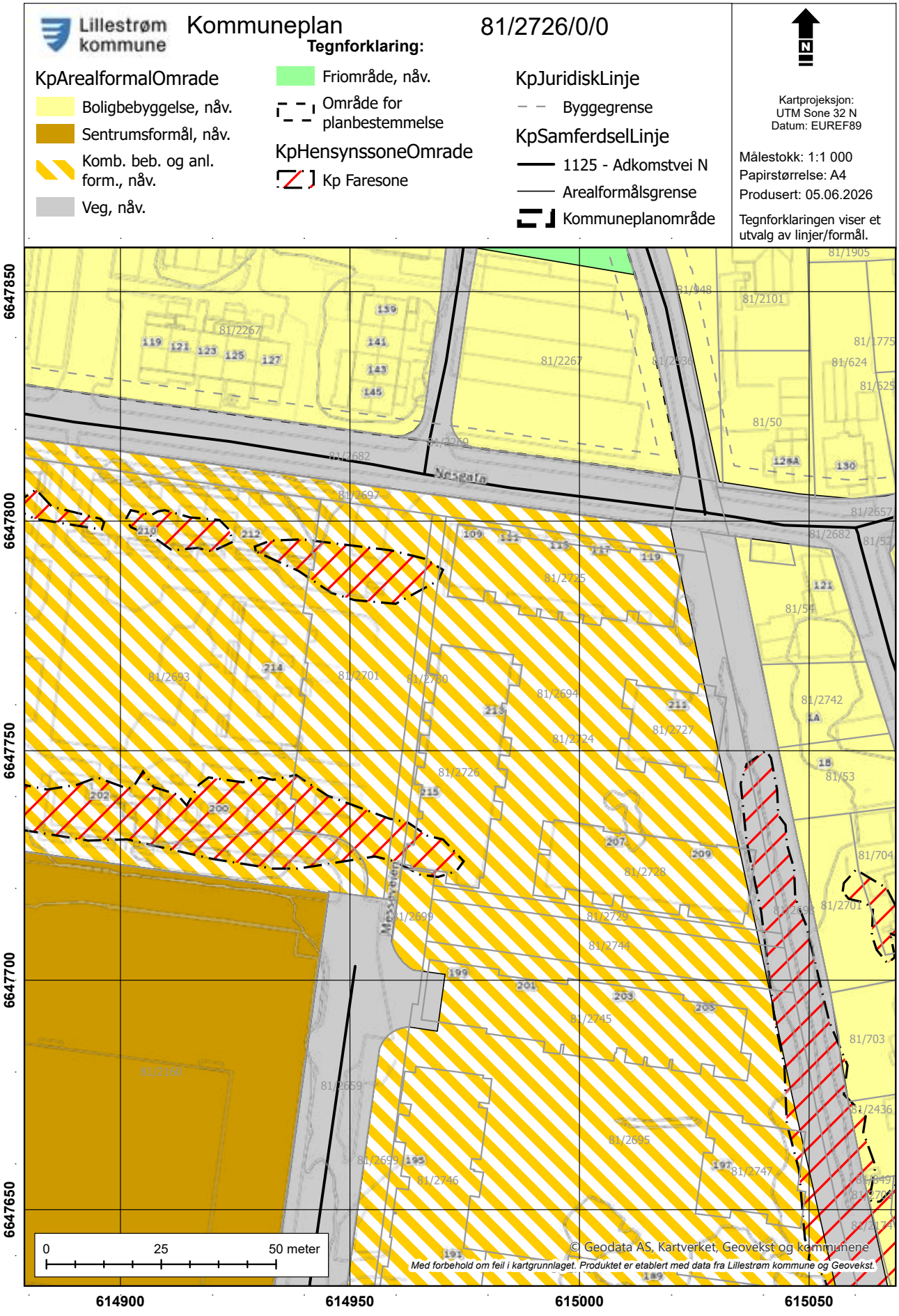
...

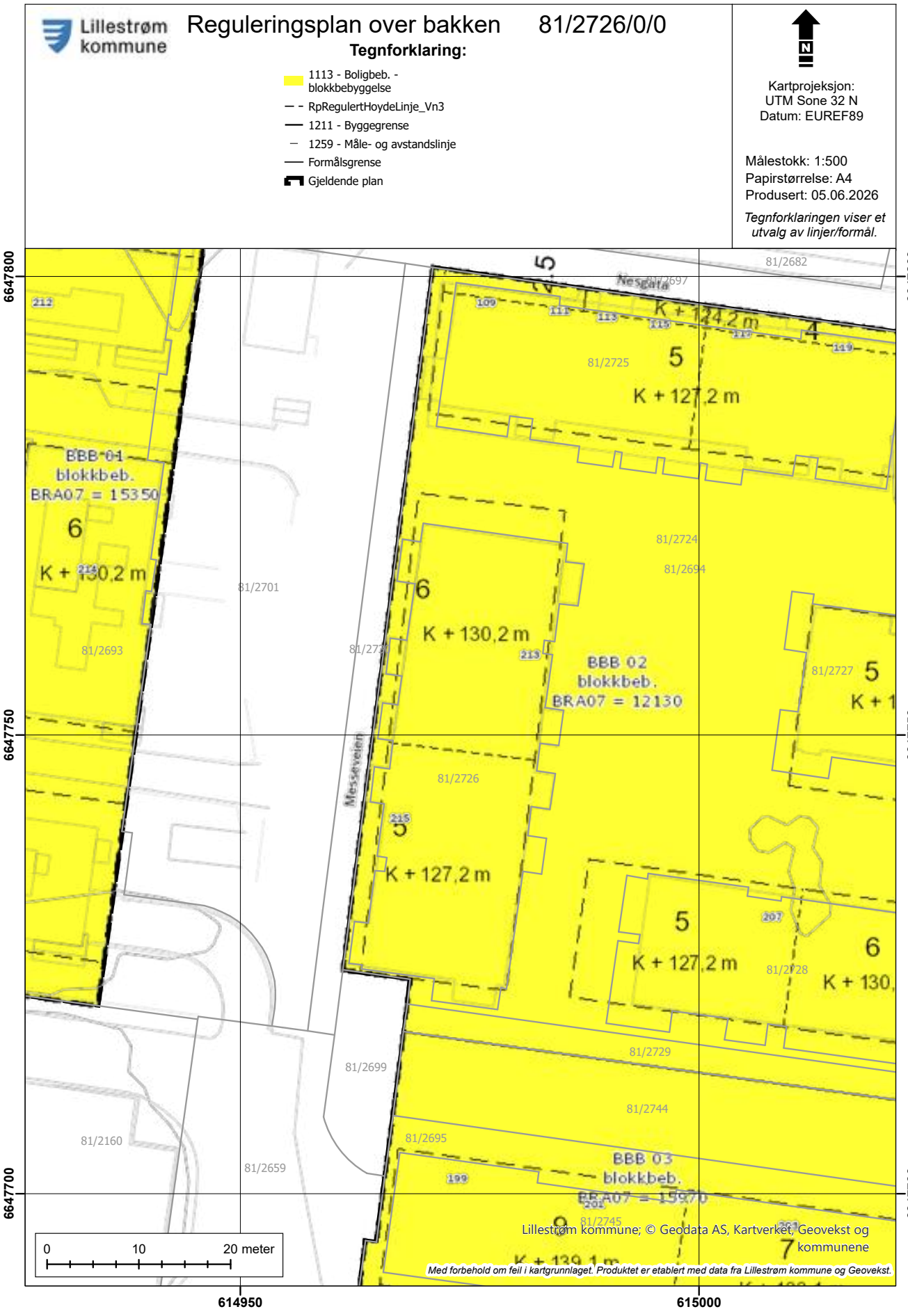
Flater

INTERVALL	LAVPUNKT	Antall
200	1	2
2100	1	1
1000	0	2
3100	0	1


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
81/2726/0/0
Tegnforklaring:
Annet kombinert formål
1600 - Uteoppholdsareal
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2010 - Veg
2012 - Gate med fortau
2014 - Gatetun
2017 - Sykkelveg, -felt
2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Andre bestemmelseshjemler
RpSikringSone
1242 - Avkjørsel
Regulert høydenivå
1211 - Byggegrense
1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
1223 - Regulert kant kjørebane
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.06.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6647800
6647750
6647700
614950
615000
F_BUT4
uteoppholdsareal
H190_
O_SF1
gate m/gatetun
O_SV1
O_SV2
sykkelveg/-felt
BKB1
komb. beb. og anl.-form.
BRA07 = 15350
BKB2
komb. beb. og anl.-form.
BRA07 = 12130
BKB 03A
komb. beb. og anl.-form:
BRA07 = 15970
#BO 01
FELT 5
annet komb. form.
mål, messe/kontor, lager
TU = 100
O_SGT1
gatetun/gågate
O_SV3
gårkering
81/2725
81/2724
81/2694
81/2727
81/2726
81/2729
81/2699
81/2744
81/2745
81/2682
81/2693
81/2730
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan under bakken 81/2726/0/0
Tegnforklaring:
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.06.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6647800
6647750
6647700
614950
615000
BKB 01
b. beb. og anl.-form.
BKB 02-03
komb. beb. og anl.-form.
Messeveien
Nesgata
81/2682
81/2697
81/2725
81/2724
81/2694
81/2701
81/2693
81/2730
81/2727
81/2726
81/2728
81/2729
81/2744
81/2699
81/2160
81/2695
81/2659
81/2745
0
10
20 meter
Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
81/2726/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Sentrumsformål, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Veg, nåv.
Friområde, nåv.
Område for planbestemmelse
KpHensynssoneOmrade
Kp Faresone
KpJuridiskLinje
Byggegrense
KpSamferdselLinje
1125 - Adkomstvei N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.06.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6647850
6647800
6647750
6647700
6647650
614900
614950
615000
615050
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan over bakken 81/2726/0/0
Tegnforklaring:
1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
RpRegulertHoydeLinje_Vn3
1211 - Byggegrense
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.06.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6647800
6647750
6647700
614950
615000
BBB 01
blokkbeb.
BRA07 = 15350
BBB 02
blokkbeb.
BRA07 = 12130
BBB 03
blokkbeb.
K + 130,2 m
K + 127,2 m
K + 124,2 m
81/2682
81/2697
81/2725
81/2724
81/2694
81/2701
81/2693
81/2727
81/2726
81/2728
81/2729
81/2744
81/2699
81/2160
81/2659
81/2695
81/2745
Messeveien
0
10
20 meter
Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
81/2726/0/0

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

Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.06.2026



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

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 81/2726/0/0

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.06.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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


Lillestrøm kommune
Reguleringsplanforslag på bakken
81/2726/0/0
Tegnforklaring:
Planforslag
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.06.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6647800
6647750
6647700
614950
615000
Nesgata
Messeveien
81/2682
81/2697
81/2725
81/2724
81/2694
81/2701
81/2693
81/2730
81/2727
81/2726
81/2728
81/2729
81/2744
81/2699
81/2160
81/2659
81/2695
81/2745
212
214
215
213
109
111
113
115
117
119
199
201
203
207
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplanforslag over bakken 81/2726/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.06.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6647800
6647750
6647700
614950
615000
Nesgata
Messeveien
81/2682
81/2697
81/2725
81/2724
81/2694
81/2701
81/2693
81/2730
81/2727
81/2726
81/2728
81/2729
81/2699
81/2744
81/2160
81/2695
81/2659
81/2745
212
214
215
213
207
199
201
203
109
111
113
115
117
119
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

81/2726/0/0

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.06.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 05.06.2026

Messeveien 213	81	2726	0	0

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 05.06.2026

81	2726	0	0

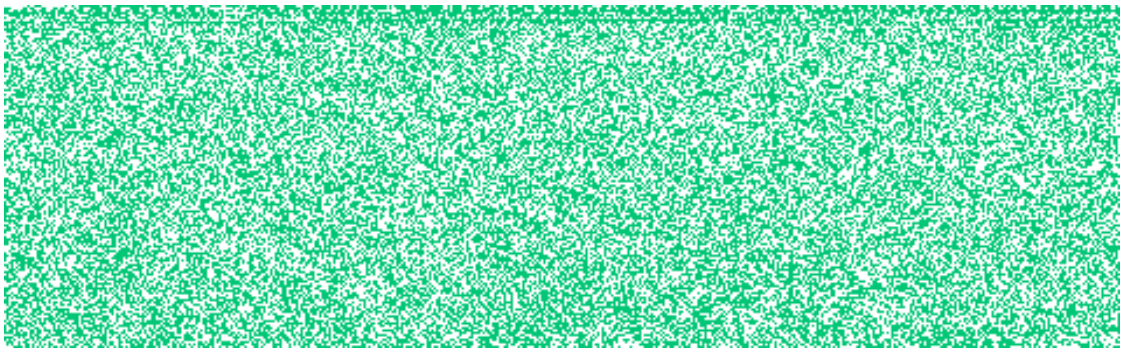
Messeveien 215

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

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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



Skedsmo kommune

Dato: 11.01.2019

Reguleringsplan for Nesgata 19

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 551

Saksnummer 2015/21949

§ 1. Planens hensikt

§ 1.1 Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse organisert i fem åpne kvartal, i tillegg til adkomstvei, gang/sykkelvei, offentlige tilgengelige uteareal og felles uteoppholdsarealer. Planen legger også opp til at det skal etableres barnehage og forretning/tjenesteyting/bevertning.

§ 1.2 Det skal tilrettelegges for allmenn ferdsel gjennom boligområdet.

§ 2. Arealformål og hensynssoner

§ 2.1. Området reguleres til:

Vertikalnivå 1:

12-5 Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
BKB 01-05, Kombinert bebyggelse og anleggsformål – parkering, boder, tekniske rom.

Vertikalnivå 2:

12-5 Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg
BFS 01-05, Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
f_BRE, Renovasjonsanlegg
f_BUT 01-04, Uteoppholdsareal
BKB 01, BKB 02, BKB 03A, BKB 03B, BKB 04, BKB 05 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/Forretning/Bevertning/Annen offentlig- privat tjenesteyting.

12-5 Nr.2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
o_SV 01, o_SV 02, o_SV 03, f_SKV 01, f_SKV 02 – offentlig vei og felles kjørevei
o_SF 01, o_SF 02 – offentlig Fortau
o_ST – offentlig Torg
o_SGT 01, o_SGT 02 – offentlig Gatetun/gågate
o_SGS – offentlig Gang/sykkelveg
o_SS – offentlig Sykkelveg/felt
o_SVT – offentlig Annenveggrunn – tekniske anlegg
o_SVG – offentlig Annen veggrunn – grøntareal

o_STB – Tekniske bygg/konstruksjoner – Nettstasjon

12-6 – Hensynssoner
H190 Andre sikringssoner – vann og avløp.
H370 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
H570_#1, 2, 3 – Bevaring av kulturmiljø

12-7 – Bestemmelsesområder
#BO 01, #BO 02- Vilkår for bruk av arealer, bygning og anlegg – Gjennomgang.
#BO 03- Vilkår for bruk av arealer, bygning og anlegg – Barnehage uteareal.

Vertikalnivå 3: 12-5 Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg
BBB 01-05, Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

§ 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet (unntatt felt BFS 01-05, vertikalnivå 2)

§ 3.1 Det skal ved utformingen av ny bebyggelse og utearealer legges til rette for et trygt og godt sosialt miljø. Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Ny bebyggelse skal ha et moderne formspråk.

§ 3.2 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for det aktuelle feltet. Planen skal vise opparbeiding av uteoppholdsarealene både på terreng og på sokkel, lekearealer, atkomst fra boligene til de ulike uteoppholdsarealene, sykkelparkering, oppsamlingsenheter for avfall, nettstasjoner, drivhus, eventuelle forstøtningsmurer, interne gangveier, beplantning og definere atkomstareal forbeholdt bolig- og/eller næringsformål. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng for eiendommen, terrengtilpasning og støttemurer mot naboeiendommene, vise nødvendig manøvreringsareal og oppstillingsplass for brannbil/utrykningskjøretøy og universell tilgjengelighet, samt håndtering av overvann på egen grunn. Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Nesgata 19 – kvarteret, Byromsprogram, skal legges til grunn for utformingen av uteoppholdsarealene.

Ved valg av beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende innsekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter.

§ 3.3 Estetikkplan
Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge en godkjent estetikkplan som beskriver valg av arkitektonisk konsept, løsninger og form. Estetikkplanen skal blant annet vise materialvalg og belysning.

§ 3.4 Geotekniske undersøkelser

Geoteknisk vurdering/undersøkelse, datert, 20.09.17 skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering. Før det kan gis rammetillatelse kreves det supplerende undersøkelser.

§ 3.5 Miljøtekniske undersøkelser

Utvidet miljøteknisk grunnundersøkelse skal gjennomføres som en del av videre prosjektering. Ved terrenginngrep må det gjennomføres en fase 2 miljøteknisk grunnundersøkelse. En oppdatert tiltaksplan skal i alle tilfeller godkjennes av kommunen i byggesaken. Der det ligger eldre søppelfyllinger skal alle rester av søppel fjernes, enten arealet søppelet ligger på skal bebygges eller være ubebygd. Tiltaksplanen skal også ta for seg faren for vertikalt innsig av gasser fra tilgrensende områder som ikke er omfattet av dette kravet.

Det kreves godkjent plan for håndtering av masser for å unngå spredning av fremmede arter.

§ 3.6 Luftkvalitet

Luftkvalitetsrapport, datert 28.04.17, skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

§ 4. Bestemmelser til arealformål §12-5 Nr.1, §12-5 Nr.2

§ 4.1. Fellesbestemmelser for Bebyggelse og anlegg, Boligbebyggelse - BBB 01 til BBB 05 - Vertikalnivå 3 Kombinert bebyggelse – BKB 01, BKB 02, BKB 03A, BKB 03B, BKB 04, BKB 05 - Vertikalnivå 2 Kombinert bebyggelse – BKB 01, BKB 02-03, BKB 04-05 - Vertikalnivå 1

4.1.1 Plassering og høyde

Bygningene skal plasseres innenfor byggegrenser, formålsgrenser og regulerte høyder slik det fremgår av plankartet.

Det tillates pergola eller annen åpen overdekning av utemøbler i utearealene. Bygg eller installasjoner utenfor byggegrenser og i felles uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at de harmoniserer med områdets arkitektur og integreres i uteområdet. Nettstasjoner, sykkelskur, overbygg av nedkjøringsrampe og andre nødvendige serviceinstallasjoner samt drivhus kan plasseres utenfor byggegrense og inngår ikke i m² BRA.

Nettstasjoner skal ha minimum en flate med rister ut mot åpent, og for Hafslund Nett tilgjengelig areal. Frittliggende nettstasjoner skal ligge minst 8 meter fra øvrig bebyggelse. Plassering og utforming av Nettstasjon skal godkjennes av Hafslund Nett.

15% av byggets takflate kan ha maks kotehøyde og må kun brukes til trappehus, heis og tekniske installasjoner. Takoppbygg skal tilpasses byggets arkitektur og form. Bebyggelsen i alle felt kan ha takterrasse. Det tillates balkonger maks 2,5 meter ut fra

fasade og byggegrense. Balkonger kan gå ut over formålsgrenser med inntil 1 meter. Innglassede balkonger skal kunne åpnes i minst 2/3 av sin lengde.

Nye bygninger/bebyggelse skal av hensyn til brannvesenets innsatsmuligheter plasseres minst 35 meter fra høyspentledningen.
Ved eventuell brann tillates oppbygging innenfor de 35/20 meter gitt at krav i § 3.2 og § 7 ivaretas.

4.1.2 Utforming

Det skal sikres variasjon i bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og materialbruk. Valg av materialer i bygg og anlegg skal sikre variasjon. Foruten søndre bygg i felt BKB 05, søndre og vestre bygg i BKB 01 samt punkthusene, skal oppgangene innen hvert kvartal ha en inngang henvendt mot utsiden, og en inngang/gjennomgang til felles gårdsrom inne i kvartalet. Svalgang tillates kun i søndre bygg inn mot gårdsrom i felt BKB 05. Svalgangen skal deles opp og legges ut fra fasaden. Hver svalgang skal maks betjene 3 boliger.
Blokkene skal hovedsakelig ha et muralt preg, med innslag av andre materialer.
4 punkthus i felt BKB 02, BBB 02, BKB 03B, BBB 03, BKB 04, BBB 04, BKB 05 og BBB 05 skal ha tre som primært fasademateriale.
Utearealene innenfor hvert felt skal ha et tydelig grønt preg. Beplantningen skal være allergivennlig og variert.

4.1.3 Grad av utnyttelse beregnes som Bruksareal (BRA) iht. TEK 10 med veileder - Grad av utnytting. Parkeringskjeller og arealer for boder helt eller delvis under terreng kommer i sin helhet i tillegg til fastsatt BRA.
Parkeringsplasser på terreng regnes ikke med i BRA og tillates ikke overbygget.

Sykkelskur, drivhus og frittliggende nettstasjoner regnes ikke med i BRA.

Grad av utnytting skal ikke overskride 76.260 m² BRA samlet for hele området regulert til Bebyggelse og anlegg - 1800 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål og 1113 – Boligbebyggelse-blokkbebyggelse.

Følgende feltvise fordeling av BRA er retningsgivende – omfordeling av BRA kan tillates innenfor angitte høyder på plankartet så lenge ikke 76.260 m² BRA overskrides:

BBB 01 og BKB 01	– 15.350 m² BRA
BBB 02 og BKB 02	– 12.130 m² BRA
BBB 03 og BKB 03 A og B	– 15.970 m² BRA
BBB 04 og BKB 04	– 15.300 m² BRA
BBB 05 og BKB 05	– 17.770 m² BRA

4.1.4 Leilighetsstørrelser

Samlet for planområdet med blokker settes det krav til varierte leilighetsstørrelser:
- minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 75 m² BRA.

- Av disse kan ikke flere enn 20 % bygges med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m² BRA.
- Ikke flere enn 35 % av boenhetene kan være på mellom 25 og 50 m² BRA. Av disse kan ikke flere enn 15 % være mindre enn 35 m².

4.1.5 I sokkeletasje innenfor felt BKB 01, BKB 02, BKB 03 A og B, BKB 04 og BKB 05 kan det etableres forretning, annen off./privat tjenesteyting, bevertning. Samlet areal skal ikke være under 300 m² BRA og det skal ikke overstige 2.000 m² BRA.

4.1.6 I felt og BKB 03B og BBB 03, i sokkel og eventuelt i 2. etasje skal det etableres arealer for barnehage. Barnehagens samlede innendørs areal skal utgjøre minimum 1.200 m² BRA. Av dette skal netto leke- og oppholdsareal for barn utgjøre minimum 680 m².

4.1.7 Uteoppholdsareal (MUA)
MUA skal utgjøre minst 30 m² pr 100 m² BRA bolig.
Uteareal til barnehage kan ikke regnes med i MUA.
Uteareal til barnehage skal utgjøre minimum 20 m² pr barn.

Felles takterrasser, drivhus, private balkonger og uteplasser kan innregnes i MUA.
Innglassede balkonger kan ikke regnes med i MUA.
40 % MUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1.mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20. Dette gjelder samlet for hele området. Ellers gjelder kommuneplanens krav til kvalitet på MUA.

4.1.8 Miljø.

A. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. System for lokal overvannshåndtering må dimensjoneres slik at det tas høyde for fremtidige klimaendringer og forventede endringer i nedbørsmønster. For tiltak innenfor område utsatt for flomvann, stilles det krav om bruk av materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann. Rom under kote 106,2 inkludert 30 cm sikkerhetsmargin skal ikke innredes til rom for varig opphold. Eventuelle kjellere og lignende under dette skal tåle å bli satt under vann, eller være flomsikre. Parkeringskjellere skal bygges vanntett, og med nedkjøring over flomsikkert nivå. Tekniske installasjoner i parkeringskjellere må bygges slik at kan sikres mot flom.
B. Teknisk infrastruktur i grunnen skal tilstrebes lagt i fellesgrøfter. Det kan kreves fremføring av hovedledninger for teknisk infrastruktur gjennom planområdet.
C. Ny bebyggelse skal kunne tilknyttes fjernvarmeanlegg.
D. Nye boliger innenfor planområdet skal tilknyttes vakuumanlegg for rørtransport av avfall. Avfallssugene skal planlegges plassert hensiktsmessig i forhold rørføring og gangmønster. Avstand fra ytterdør i boenhet til leveringspunkt skal generelt være maksimum 50 meter, unntaksvis 100 meter.
E. Ledninger/rør til ny bebyggelse skal av hensyn til faren for føring av gasser ikke legges gjennom områder der det kan være gjenværende rester av søppelfyllinger.

F. Miljøteknisk grunnundersøkelse skal gjennomføres som en del av videre prosjektering. Ved terrenginngrep må det gjennomføres en fase 2 miljøteknisk grunnundersøkelse. Dersom det oppdages forurensing i grunnen, må det utarbeides en tiltaksplan som godkjennes av kommunen. Eventuelle forurensede masser skal håndteres i byggesaken.

G. For nye boliger skal det tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. T-1442/16. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og herunder minimum et soverom skal vende mot stille side. Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
Støyrapport, datert 27.04.17 og 19.12.17 skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

H. For boliger med lydnivå over grenseverdi på fasade mot messeområdet og mot Fv. 159 gjelder følgende avbøtende tiltak på bygning:
   - Hel eller delvis innglassing av balkonger, med luftemulighet
   - Bruk av spesialvindu som ivaretar akseptable innenivåer også ved lufting
   - Lokal skjerming foran luftevindu

   Krav til innendørs lydnivå skal tilfredsstilles for hele boligen.

   I tillegg må alle boenheter ha tilgang utendørs oppholdsareal med lydnivå under aktuelle grenseverdier.

I. Innenfor hvert gårdsrom innenfor felt BKB 02 – 05, skal det være tilstrekkelig jordsmonn for planting av trær på minst 20 % av arealet.

4.1.9 Krav til den enkelte bolig

Enheter med ensidig beliggenhet mot nord eller nordøst skal søkes unngått.
Alle leiligheter skal ha privat eller felles øst-, syd- eller vestvendt uteoppholdsareal på terreng, balkong eller felles takterrasse. Størrelsen på privat uteareal for boenhetene varierer i forhold til boenhetens størrelse.

4.1.10 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal etableres i henhold til Skedsmo kommunes bestemmelser.
Det tillates maks 10 parkeringsplasser for bil på terreng. Øvrige parkeringsplasser skal etableres i garasjekjeller under lokk eller helt/delvis under terreng.
50 % av sykkelplassene skal være overdekket eller i parkeringskjeller.
Det skal etableres et servicepunkt for vask og vedlikehold av sykkel.

4.1.11 Atkomst/avkjørsel

Atkomst/avkjørsel skal være der hvor avkjørsel er vist med pil på plankartet.

4.1.12 Evakuering.

Søndre del av BKB01, mellom sørlig del av f_BUT4 og nordlig del av o_SV3, skal være mulig å kjøre over dersom det blir nødvendig å evakuere området. Det skal utarbeides planer for hvordan det enkelte kvartalet skal evakueres. Planene skal omfatte regelmessige øvelser på slik evakuering.

§ 4.2. Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – BFS 01-05 vertikalnivå 2

4.2.1 Plassering og høyde

Regler for høyde følger kommuneplanens bestemmelser for åpen småhusbebyggelse. Frittstående garasje eller carport kan oppføres med mønehøyde maks 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Ny bebyggelse skal plasseres minimum 4,0 meter fra regulert vei og regulert gang/sykkelvei.

4.2.2 Utforming

Boligbyggene skal ha saltak eller valm-halvvalm. Samme material skal dominere boligbyggenes fasader.

4.2.3 Utnyttelsesgrad

Regler for tillatt utnyttelse følger kommuneplanens bestemmelser for områder med åpen småhusbebyggelse. Det tillates oppført en enebolig per tomt. Hver enebolig kan ha maksimalt en sekundærleilighet. Kjellere tillates ikke, av hensyn til flomfaren.

4.2.4 Uteoppholdsareal (MUA)

Kravene til MUA følger av kommuneplanens bestemmelser for områder med åpen småhusbebyggelse.

4.2.5 Miljø.

A. Overvann skal håndteres lokalt, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon. Det skal ved søknad om rammetillatelse redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.
B. Oppsamlingsbeholdere for renovasjon plasseres på hver enkelt tomt, og trilles ut til adkomstvei på hentedager.

4.2.6 Parkering

Parkeringsplasser for bil og sykkel skal etableres i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

§ 4.3. Bebyggelse og anlegg – Renovasjonsanlegg – f_BRE vertikalnivå 2

4.3.1 Innenfor område f_BRE tillates sentralt søppelsuganlegg. Utforming skal godkjennes av Romerike Avfallsforedling IKS og Skedsmo kommune.

4.3.2 Innenfor område f_BRE tillates etablert nettstasjon. Utforming og plassering skal godkjennes av Hafslund Nett.

§ 4.4. f_Uteopphold

Fellesbestemmelser for Uteopphold, felt f_BUT 01-04.

4.4.1 Felles utomhus arealer f_BUT 01, f_BUT 02, f_BUT 03 og f_BUT 04 skal ha offentlig preg og skal gi allmenn ferdsel over og bruk av området. De skal tilpasses og programmeres for en variert brukergruppe og utformes etter prinsippene for universell utforming. Overflater skal i størst mulig grad være permeable for å sikre god overvannshåndtering.

4.4.2 F_BUT04 skal være kjørbar for utrykningskjøretøy, samt kunne kjøres på for personbiler ved behov for evakuering av området. Et sted mellom Nesgata og Messeveien skal det stå en bom eller annen hindring som gjør at personbiler ikke kan kjøre gjennom med mindre en nødsituasjon oppstår.

§ 4.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - o_SV 01, o_SV 02, o_SV 03, f_SKV, o_SF 01, o_SF 02, o_ST, o_SGT 01, o_SGT 02, o_SGS , o_SS

4.5.1 o_SV 01 er del av offentlig veg – Dynoveien, Messeveien. o_SV 02 er en del av offentlig veg - Svelleveien, Sjøgata.
Veiene skal være offentlige og ved endring skal byggeplan for veien godkjennes av kommunen.
o_SV 03 Sjøgata mot Dynoveien skal stenges for gjennomkjøring ved regulert stengningspunkt. Nød – og nyttekjøring tillates.

4.5.2 o_SF 01 og o_SF 02 skal opparbeides i minimum 2,5 meters bredde. Byggeplan skal godkjennes av kommunen.

4.5.3 o_ST – Torg skal være offentlig. Torget skal ha et offentlig preg med innslag av grønn beplantning. Det skal sikres en fri gang/sykkeltrasé på minimum 3,0 meter fra o_SGT 01, 02 til o_SGS. Område inn mot BKB 04 tillates brukt som inngangssone til tilgrensende boligblokker. Endelig utforming av - samt byggeplan for o_ST – torg skal godkjennes av kommunen.

4.5.4 o_SGT 01, o_SGT 02 – offentlig gatetun/gågate. Det skal sikres en fri gangtrassé på minimum 2,5 meter fra o_SF 02, via o_ST til BKB 02. Byggeplan skal godkjennes av kommunen.

4.5.5 o_SS
Toveis Sykkelveg/felt skal opparbeides i minimum 3,0 meters bredde. Byggeplan skal godkjennes av kommunen.

4.5.6 o_SGS
- Gang/Sykkelveg skal opparbeides i trasé som vist på plankartet. Traséen skal videreføres som en gang/sykkel overgang over Dynoveien og Messeveien – avkjøring fra RV 159, og forbindes med eksisterende regulert gang/sykkelvei. Detaljering av

krysning ved Dynoveien skal gjøres i dialog med Skedsmo kommune og Statens vegvesen.
Byggeplan skal godkjennes av kommunen.

§ 5. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 5.1 H190 Sikringssone

5.1.1 Hensynssonen markerer trasé for teknisk infrastruktur.
Tiltak innenfor hensynssonen skal godkjennes av kommunen.

§ 5.2 H370 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler.)

5.2.1 Hensynssonen markerer traséer for høyspenningsanlegg. Det er forbudt å oppføre nye bygninger innenfor sonen. Det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som gir redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

§ 5.3 H570_#1, #2, #3 Bevaring av kulturmiljø.

5.3.1 H_570_#1
Innenfor hensynssonen H_570_#1 skal gammel nettstasjon bevares.
Bygningen tillates eksteriørmessig tilbakeført på et dokumentert grunnlag.
Ombygging/tilbakeføring skal godkjennes av kommunen.

5.3.2 H_570_#2
Bebyggelse ansees som verdifull og tiltak på eiendommen skal godkjennes av kommunen.
Bygningen tillates eksteriørmessig tilbakeført på et dokumentert grunnlag.
Ombygging/tilbakeføring skal godkjennes av kommunen.

5.3.3 H_570_#3
Innenfor hensynssonen H_570_#3 skal den nedlagte sportraséen gjenskapes i form av en gang/sykkelvei.

§ 6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde

6.3.1 BO_#01, BO_#02 - Bestemmelsesområde Gjennomgang
Området skal holdes åpent for allmenn ferdsel i minimum 3,0 meters bredde fra o_SGT 01, via o_SGS til o_SV 02.

6.3.2 BO_#03 – Bestemmelsesområde Barnehage uteareal.
Innenfor bestemmelsesområde skal det etableres uteareal på minimum 20 m² per barn. Utforming iht. statlige retningslinjer og godkjennes av kommunen.

§ 7. Rekkefølgebestemmelser

§ 7.1 Før rammetillatelse (alle felt unntatt felt BFS 01-05)

1. Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent utomhusplan for alle felt i målestokk 1:500
2. Før det kan gis rammetillatelse for det enkelte felt/byggetrinn skal det foreligge takplan med takterrasser i 1:200
3. Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent estetikkplan.
4. Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent byggeplan for VA-anlegget.
5. Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent dokumentasjon på hvordan lokal overvannshåndtering er i varetatt der valg av løsning er begrunnet.
6. Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge supplerende miljøtekniske undersøkelser med tilhørende godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.
7. Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge supplerende geotekniske undersøkelser for å sikre gode fundamenteringsløsninger.
8. Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge en brannteknisk plan som viser løsninger Nedre Romerike Brann og Redningsvesen har godkjent.
9. Feltene BKB01-05 skal bygges ut slik at BKB01-03 bygges ut før BKB04 og 05.
10. Før det kan gis rammetillatelse i noe felt, skal løsning for evakuering over BKB01 og f_BUT04, jamfør 4.4.2 og 4.1.11, være godkjent av Nedre Romerike Brann- og redningsvesen og Skedsmo kommune. Dette inkluderer plassering av bom eller annet hinder for vanlig trafikk ut i Nesgata.
11. Før det kan gis rammetillatelse i noe felt, skal planer evakuering for det enkelte felt, jamfør 4.1.11, være godkjent av Nedre Romerike Brann- og redningsvesen og Skedsmo kommune.

§ 7.2 Før igangsettingstillatelse

1. Før det kan gis igangsettingstillatelse på bygg over bakken skal det være gjennomført og godkjent driftsklarbefaring på felles tekniske anlegg som er nødvendig for det enkelte byggetrinn.
2. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent byggeplan for alle samferdselsanlegg som er nødvendig for det enkelte byggetrinn.
3. Byggeplan for tilgrensende f BUT 01 – 04 og tilgrensende o SGT 01 – 02, til det enkelte felt skal være godkjent.
4. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på at tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak for brannvesen er ivaretatt.
5. Geoteknisk prosjektering med evt. angivelse av sikringstiltak skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse for det enkelte felt.
6. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak, skal alle rester av søppel fjernes, jamfør § 3.5. Dette gjelder uavhengig av om arealet skal bebygges, dog med unntak av eksisterende infrastruktur som opprettholdes.

    a. For tiltak i felt BFS01 – 05 gjelder kravet innenfor den enkelte boligtomt.
    b. For BKB1 gjelder kravet feltet selv, BKB2 og f_BUT4.
    c. For BKB2 gjelder kravet feltet selv, BKB1, BKS03A og f_BUT4 og f_BUT2.

d. For BKB03A og 03B gjelder kravet feltene selv, BKB2, BKB4, f_BUT2 og f_BUT1.
e. For BKB04 gjelder kravet feltet selv, BKB03B, f_BUT1 og 3 og BKB05.
f. For BKB05 gjelder kravet feltet selv, BKB04, f_BUT1, f_BUT3 og f_BRE.
g. For f_BRE gjelder kravet feltet selv og f_BUT3.

I tillegg gjelder kravet for det enkelte felt for utbyggingsformål også for tilgrensende samferdselsområder der det skal bygges ny infrastruktur.

Videre skal arealene sikres mot tilsig fra tilgrensende områder som ikke er omfattet av kravet om fjerning. Arealet som skal sikres tilsvarer områdene som er listet opp i første ledd bokstav a. -g., samt andre ledd.

§ 7.3 Før bebyggelse tas i bruk

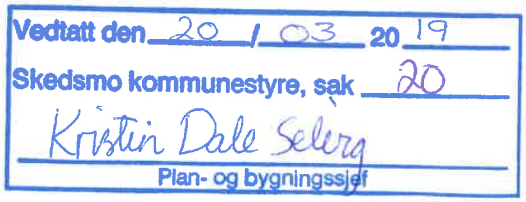
1. Før midlertidig brukstillatelse gis til første bolig i felt BKB 03B og boliger i vertikalnivå 3 over i felt BBB 03, skal det være gitt brukstillatelse til barnehage og regulert uteområde til barnehage og o_ST - Torg skal være ferdig opparbeidet.
2. Det skal være innlevert og godkjent dokumentasjon på alle tekniske anlegg før bygg tas i bruk.
3. Før brukstillatelse kan gis, skal boligenes prosentvise uteoppholdsareal på tak og i gårdsrom innen det enkelte felt være ferdig opparbeidet.
4. o_SGS skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk.
5. o_SF 01 og tilgrensende o_SVG skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. godkjent byggeplan før ny bebyggelse i felt BKB 01 og felt BKB 02 tas i bruk.
6. o_SS, o_SF 02, o_SVG, o_SV 01 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. godkjent byggeplan før ny bebyggelse i felt BKB 03A, BKB 03B, BKB 04 og BKB 05 tas i bruk.
7. f_BUT 01
   f_BUT 01 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan før siste byggetrinn innenfor felt BKB 04 tas i bruk.
8. f_BUT 02 - 04, o_SGT 01 – 02.
   Tilgrensende enkeltfelt av f_BUT 02 - 04 og o_SGT 01 – 02, til det enkelte felt, definert i midtlinjen mellom hvert felt, skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse innenfor hvert felts siste byggetrinn tas i bruk.
9. Tinglyst erklæring om offentlig ferdselsrett
   Knyttet til brukstillatelse for det enkelte byggetrinn innenfor det enkelte delfelt BKB 01-05, skal offentlig ferdsels- og bruksrett i hvert felt f_BUT 01-04 være sikret gjennom tinglyst erklæring.

§ 7.4 Før ferdigattest

1. Før ferdigattest kan gis skal det være godkjent overtakelsesbefaring på alle tekniske anlegg.
2. Før ferdigattest kan gis, skal første øvelse på evakuering, jamfør 4.1.11, være berammet.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Nesgata 19 – kvarteret, Byromsprogram
2. Notat Geotekniske undersøkelse, datert 20.09.17
3. Miljøtekniske undersøkelser, datert Multiconsult 16.10.2015
4. Luftkvalitetsrapport, datert 28.04.17
5. Støyrapport, datert 27.04.17 og 19.12.17 skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering



Vedlegg F17

81/2694, Nesgata 19, Endring av gitt tillatelse for kvartal 2 - 23.02.2023

Berskrivelse av endringer for ARK og LARK

Rammetillatelse for midlertidig nedkjøringsrampe + midlertidig opparbeidelse av utomhusområdet mellom hus KV2 og 3 vil omsøkes for midlertidig brukstillatelse og gjelde inntil første byggetrinn i Kvartal 3, som inneholder permanent nedkjøringsrampe og permanent uteområde mellom Kvartal 2 og 3 er gjennomført.

Søknad om endring av tiltak omfatter følgende endringer for ARK og LARK:

1. Hus J + utomhusområde mellom Kvartal 2 og 3 er rammesøkt på nytt i egen byggesak for kvartal 3 og tas derfor ut av opprinnelig tillatelse for Kvartal 2. Det betyr at tiltaksgrense er endret på vedlagte situasjonsplaner og planer som gjelder utomhus.

2. Et mindre nytt oppbygg på tak av hus H, synlig på takplan vedlegg E19 og fasader av bygg H, vedlegg E26 og E27, er lagt til.



Nytt takoppbygg markert med rødt.

Vedlegg F17

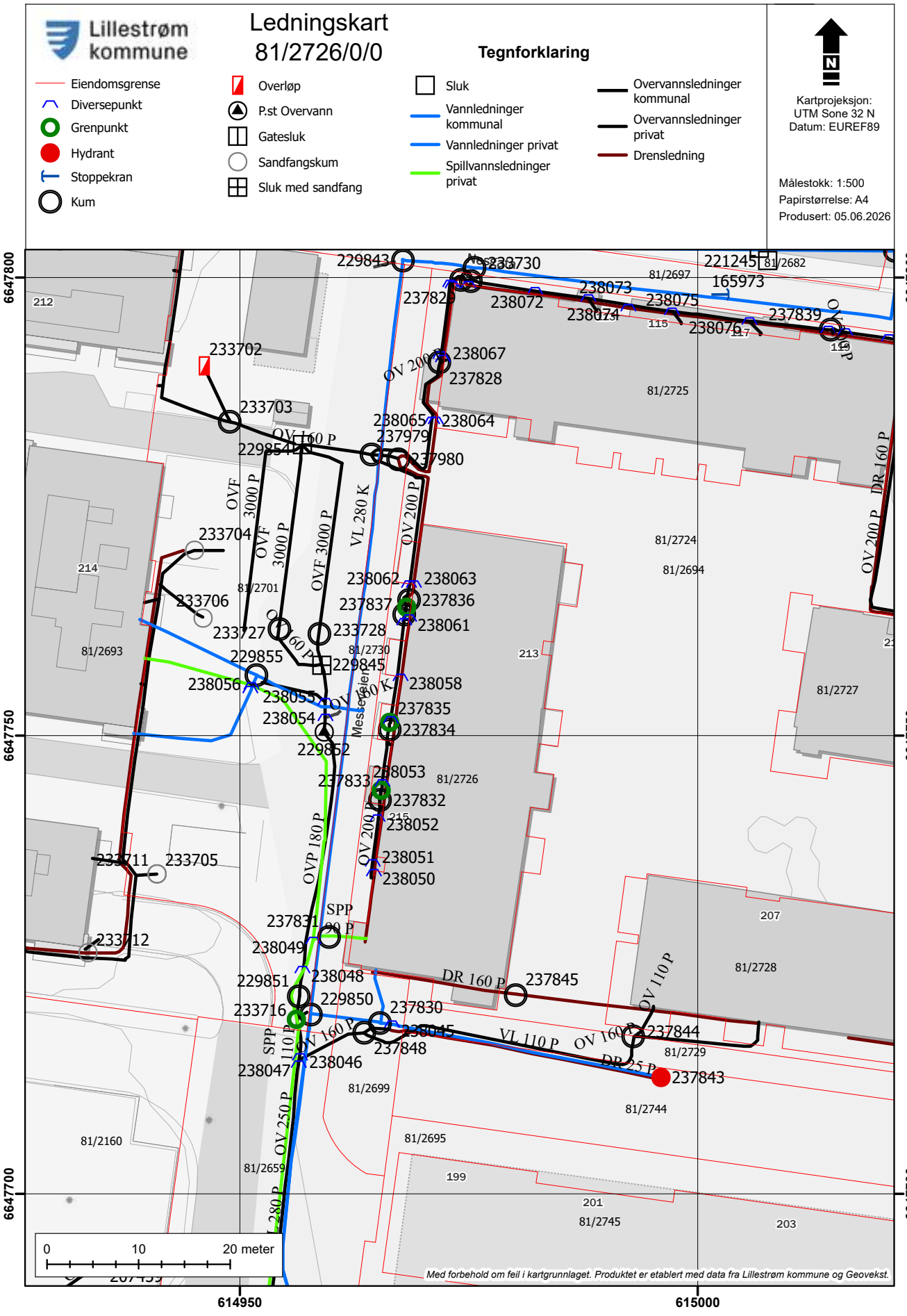
3. Rekkverk i glass på takterrasser på hus G er flyttet ut mot gesims og for leilighet mot nordøst og takterrassen er i tillegg utvidet mot nord. Se vedlegg E11 og E19.



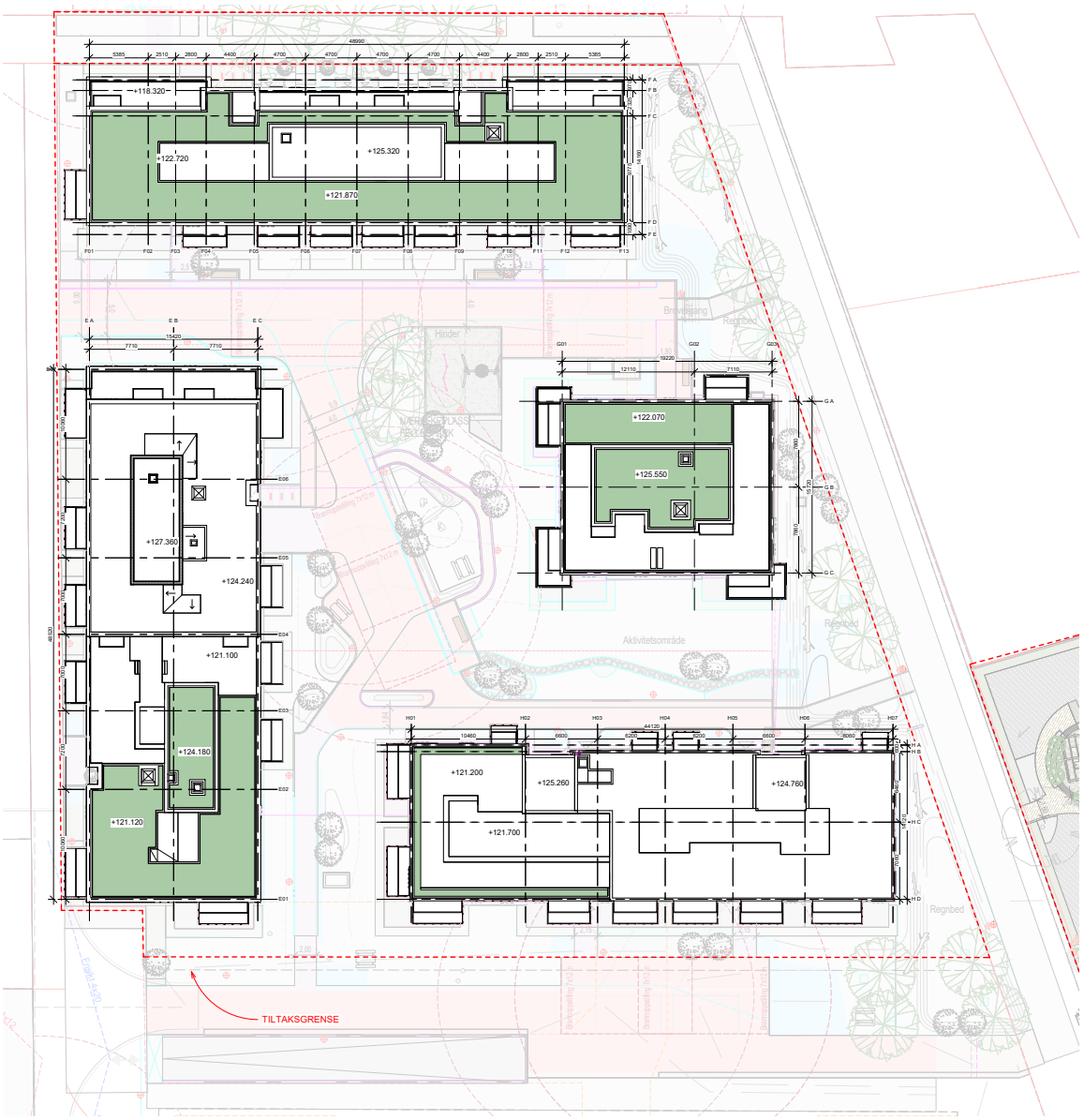
Utvidelse av takterrasse på hus G markert med rødt

4. Oppdatert kjellerplan med endelig tilkobling mellom kjørekulvert og nedkjøringsrampe er også vedlagt endringssøknad. Se vedlegg E00.

Alle justerte og nye tiltak som omfattes av endringssøknad er plassert og utformet ihht til gjeldende reguleringsbestemmelser og gjeldende forskrifter. Ingen tiltak vi påvirke nye naboer, fordi de tidligere har mottatt nabovarsel vedr ny rammesøknad for Kvartal 3. Det er derfor ikke sendt ut nabovarsel.


Lillestrøm kommune
Ledningskart
81/2726/0/0
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Diversepunkt
Grenpunkt
Hydrant
Stoppekran
Kum
Overløp
P.st Overvann
Gatesluk
Sandfangskum
Sluk med sandfang
Sluk
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
Spillvannsledninger privat
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
Drensledning
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.06.2026
0
10
20 meter
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
614950
615000
6647800
6647750
6647700

E19



Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
C	01.02.2024	Justert rammesøknad	FH	BK
B	06.12.2023	Justert rammesøknad	FH	BK
A	02.07.2023	Rammesøknad	FH	BK

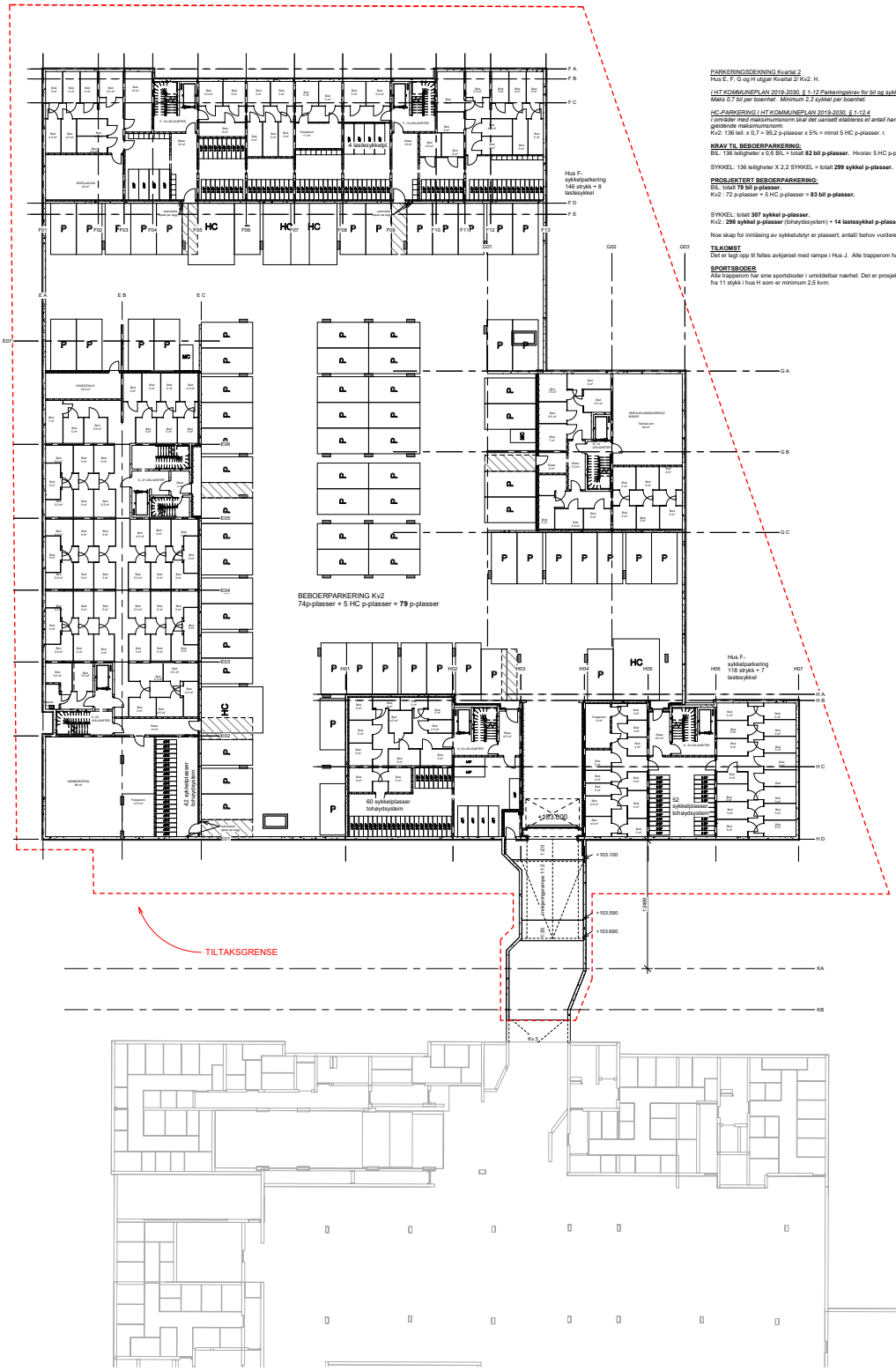
lpo arkitekter
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Nesgata 19 Utvikling AS
Tegningsnavn: Alle Bygg - Plan Tak
Tegningsstatus: FORELØPIG
Prosjektnr.: 194810

Prosjekt: Kvarteret Lillestrøm - BT2
Dato: 30.03.23
Tegnet av: FH
Kontrollert av: BK
Rev. dato: 01.02.2024
Målestokk: 1 : 200
Tegningsnr.: A20-0-07
Rev.: C

21.02.2024, 10:39:07

E00



Plan U1 Midlertidig kjørerampe
1 : 200

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
C	21.02.2024	Justert rammesøknad	EH	BK
B	21.12.2023	Justert rammesøknad kjeller	EH	BK
A	16.06.2023	Rammesøknad	EH	BK

lpo arkitekter
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Tegningsstatus: RAMMESØKNAD
Prosjekt nr.: 194810

Oppdragsgiver: Nesgata 19 Utvikling AS
Tegningsnavn: U1 - Midlertidig nedkjøringsrampe

Prosjekt: Kvarteret Lillestrøm - BT2
Dato: 07/02/23
Tegnet av: FH
Kontrollert av: BK
Rev. dato: 01.02.2024
Målestokk: 1 : 200
Tegningsnr.: E00
Rev.: C

21.02.2024, 10:34:05



SOLBELYST AREALKRAV

Generelle krav: Uteareal solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl 15 og 20.
Solbelyst areal 40% av MUA (Prosjektets krav til MUA= 2946.7)

Prosjektets krav: 40% MUA 1443
Prosjektert areal: 1388 m2

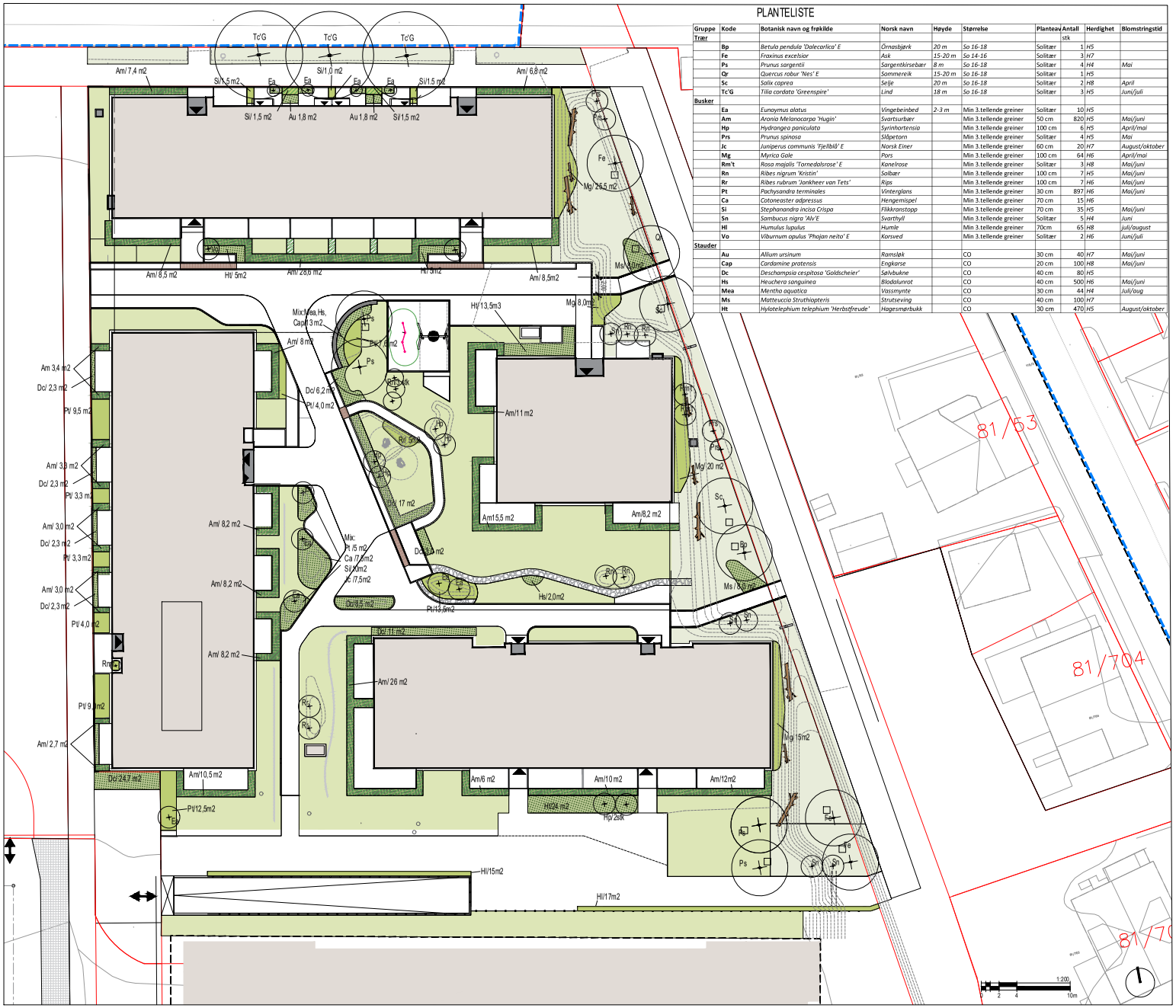
Solbelyst areal 1 time

Solbelyst areal 2 timer

Solbelyst areal 3 timer (15-18)

Avgrensing støysone til 1.5m høyde

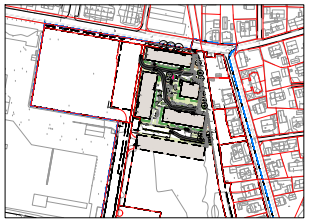
www.linkarkitektur.com
Besøksadresse: Kirkegata 4, N-0153 Oslo
Postadresse: Postboks 383, N-0102 Oslo
+47 21 52 22 00



PLANTELISTE

Gruppe	Kode	Botanisk navn og frøkilde	Norsk navn	Høyde	Størrelse	Plantea	Antall	Herdighet	Blomstringstid
Trær							stk		
	Bp	*Betula pendula 'Dalecarlica' E*	*Ørnsbjørk*	*20 m*	*So 16-18*	Solitær	1	H5	
	Fe	*Fraxinus excelsior*	*Ask*	*15-20 m*	*So 14-16*	Solitær	3	H7	
	Ps	*Prunus sargentii*	*Sargentkirsebær*	*8 m*	*So 16-18*	Solitær	4	H4	Mai
	Qr	*Quercus robur 'Nes' E*	*Sommereik*	*15-20 m*	*So 16-18*	Solitær	1	H5	
	Sc	*Salix coprea*	*Selje*	*20 m*	*So 16-18*	Solitær	2	H8	April
	Tc'G	*Tilia cordata 'Greenspire'*	*Lind*	*18 m*	*So 16-18*	Solitær	3	H5	Juni/juli
Busker									
	Ea	*Euonymus alatus*	*Vingebeinbed*	*2-3 m*	Min 3.tellende greiner	Solitær	10	H5	
	Am	*Aronia Melanocarpa 'Hugin'*	*Svartsurbær*		Min 3.tellende greiner	50 cm	820	H5	Mai/juni
	Hp	*Hydrangea paniculata*	*Syrinhortensia*		Min 3.tellende greiner	100 cm	6	H5	April/mai
	Prs	*Prunus spinosa*	*Slåpetorn*		Min 3.tellende greiner	Solitær	4	H5	Mai
	Jc	*Juniperus communis 'Fjellblå' E*	*Norsk Einer*		Min 3.tellende greiner	60 cm	20	H7	August/oktober
	Mg	*Myrica Gale*	*Pors*		Min 3.tellende greiner	100 cm	64	H6	April/mai
	Rm't	*Rosa majalis 'Torneådalsrose' E*	*Kanelrose*		Min 3.tellende greiner	Solitær	3	H8	Mai/juni
	Rn	*Ribes nigrum 'Kristin'*	*Solbær*		Min 3.tellende greiner	100 cm	7	H5	Mai/juni
	Rr	*Ribes rubrum 'Jonkheer van Tets'*	*Rips*		Min 3.tellende greiner	100 cm	7	H6	Mai/juni
	Pt	*Pachysandra terminales*	*Vinterglans*		Min 3.tellende greiner	30 cm	897	H6	Mai/juni
	Ca	*Cotoneaster adpressus*	*Hengemispel*		Min 3.tellende greiner	70 cm	15	H6	
	Si	*Stephanandra incisa Crispa*	*Flikkranstopp*		Min 3.tellende greiner	70 cm	35	H5	Mai/juni
	Sn	*Sambucus nigra 'Alv'E*	*Svarthyll*		Min 3.tellende greiner	Solitær	5	H4	Juni
	Hl	*Humulus lupulus*	*Humle*		Min 3.tellende greiner	70cm	65	H8	juli/august
	Vo	*Viburnum opulus 'Phojan neito' E*	*Korsved*		Min 3.tellende greiner	Solitær	2	H6	Juni/juli
Stauder									
	Au	*Allium ursinum*	*Ramsløk*		CO	30 cm	40	H7	Mai/juni
	Cap	*Cardamine pratensis*	*Engkarse*		CO	20 cm	100	H8	Mai/juni
	Dc	*Deschampsia cespitosa 'Goldscheier'*	*Sølvbukne*		CO	40 cm	80	H5	
	Hs	*Heuchera sanguinea*	*Blodalunrot*		CO	40 cm	500	H6	Mai/juni
	Mea	*Mentha aquatica*	*Vassmynte*		CO	30 cm	44	H4	Juli/aug
	Ms	*Matteuccia Struthiopteris*	*Strutseving*		CO	40 cm	100	H7	
	Ht	*Hylotelephium telephium 'Herbstfreude'*	*Hagesmørbukk*		CO	30 cm	470	H5	August/oktober

LOKALISERINGSFIGUR



TEGNFORKLARING

- Nye trær
- Solitær busk
- Gressplen
- Eng
- Staudefelt
- Hekk
- Busk

Vedlegg E52

REV	BESKRIVELSE AV REVISJONEN	DATO	TEGN.	KONTR.	ANSV.

FASE: Endringssøknad | STATUS: X

OPPDRAGSGIVER: Veidekke

PROSJEKT: Kvarteret - KV 2

LANDSKAPSARKITEKT

LINK Arkitektur
linkarkitektur.com
Besøksadresse: Kirkegata 4, N-0153 Oslo
Postadresse: Postboks 383, N-0102 Oslo
+47 21 52 22 00

TEGNINGSNAVN: **Planteplan**

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
KH	SJI	IFN	23.02.24

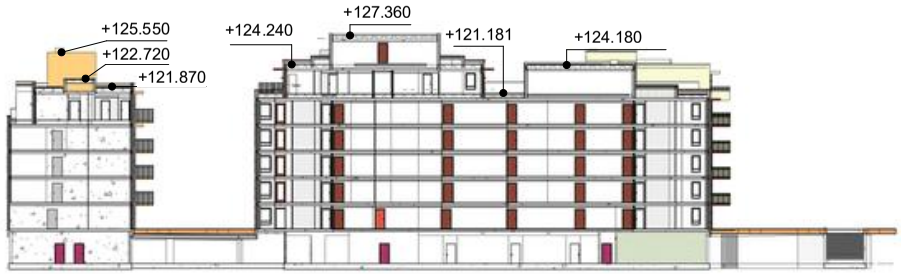
MÅL	FAG	TEGNINGSNR	REV
1:250 (A1) 1:500 (A3)	LARK	L-PL-0-700-002	- B

Path til fil på server

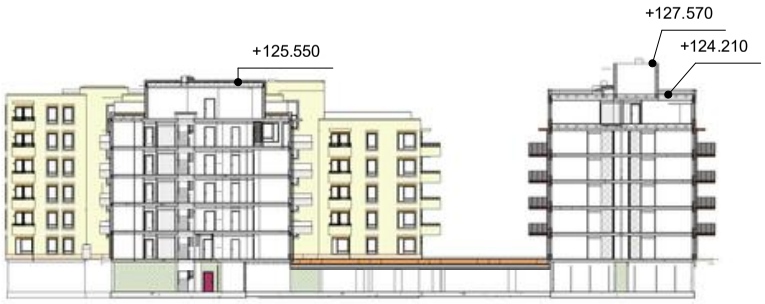
E31



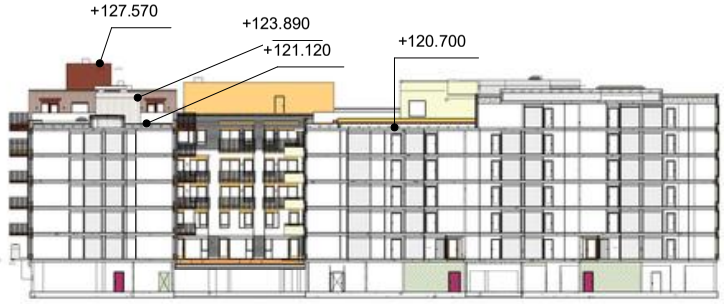
A50-0-01 - Bygg F, G, H, J - Snitt nord-sør
1 : 500



A50-0-02 - Bygg E, F - Snitt nord-sør
1 : 500



A50-0-03 - Bygg E,G - Snitt øst-vest
1 : 500



A50-0-04 - Bygg E, H - Snitt øst-vest
1 : 500

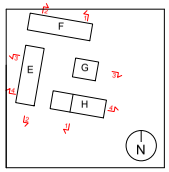
01.02.2024 13:50:32

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	01.02.2024	Justert rammesøknad	PH	FH

lpo arkitekter
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Nesgata 19 Utvikling AS

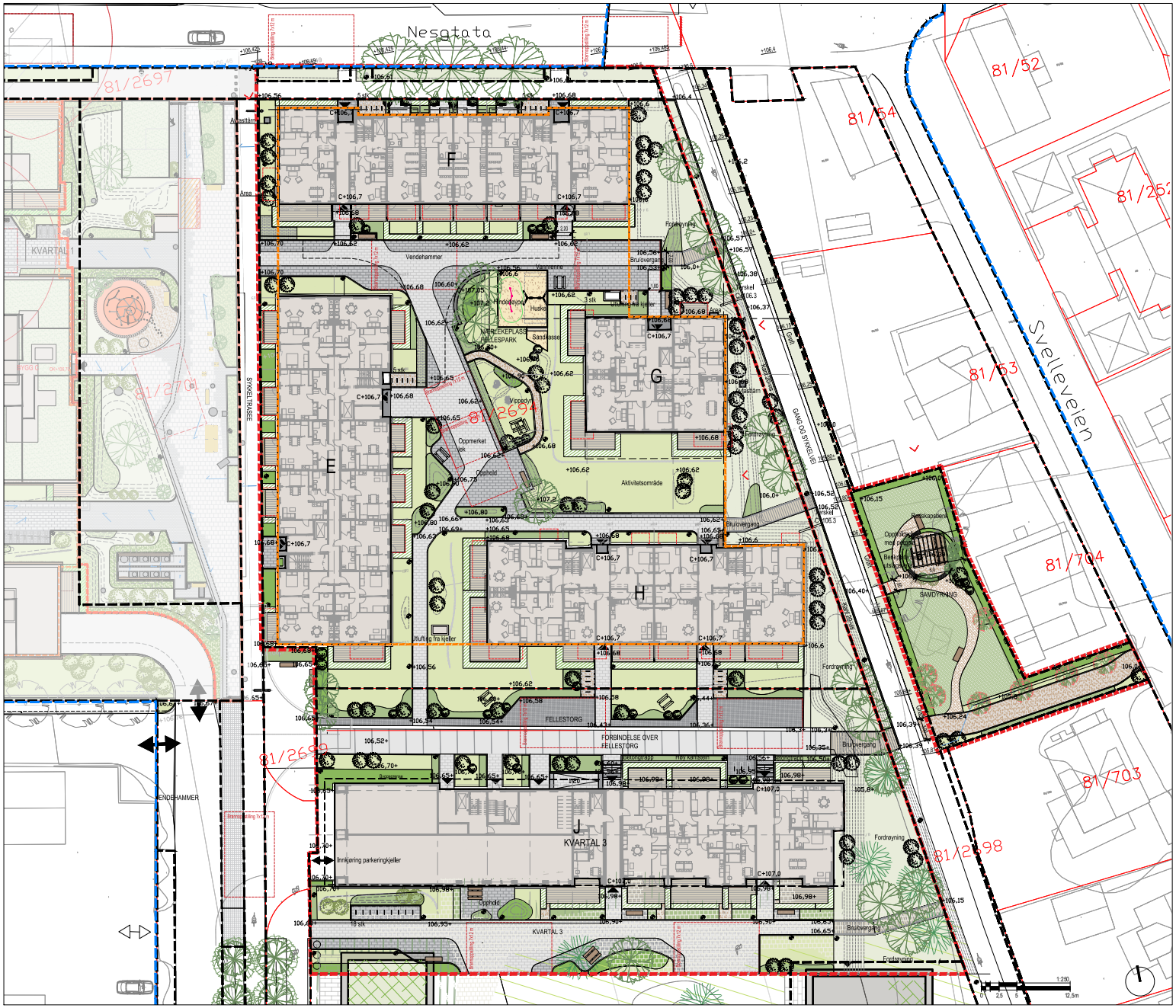
Tegningsnavn: Alle bygg - Situasjonssnitt



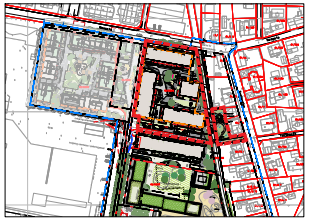
Prosjekt: Kvarteret Lillestrøm - BT2

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
26/06/23	FH	BK	01.02.2024

Tegningsstatus	Prosjektnr.:	Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
DELING	194810	1 : 500	A40-0-00	A



LOKALISERINGSFIGUR



TEGNFORKLARING

- Nye trær
- Eksisterende trær
- Solitær busk
- Benk, piknikkbord, sittemøbel med bord
- Inngang
- Eiendomsgrense
- Byggegrense
- Prosjektgrense
- Reguleringsgrense
- Formålsgrense
- Bestemmelsesgrense gjennomgang
- Omriss P-kjeller
- Utkraging balkonger
- Eks. koter
- Nye koter
- Eks. høyder
- Nye høyder
- Gress/eng
- Blomstereng
- Staudefelt
- Bark
- Hekk
- Busk
- Dyrkningsareal
- Komprimenert grus
- Fallunderlag
- Singel
- Belegningsstein betong
- Belegningsstein
- Betongdekke
- Armert gress
- Varselfelt
- Asfalt
- Treterasse
- Sykkelparkering
- Skillevegg
- Kantstein
- Kant av stål
- Kant av betongstein
- Belysningsarmatur
- Swale av grus
- Håndløper
- Gjerde

MERKNAD: Singelfelt inntil fasade skal ha kant mot vegetasjon

REV	BESKRIVELSE AV REVISJONEN	DATO	TEGN.	KONTR.	ANSV.
B	Ny rev. til søknad om endret tilbehør	21.10.22	SJI	CR	IFN
A	Søknad om endret tilbehør	21.10.22	SJI	CR	IFN

FASE	Rammesøknad
STATUS	-
OPPDRAGSGIVER	Veidekke
PROSJEKT	Kvarteret - KV 2
LANDSKAPSARKITEKT	LINK ARKITEKTUR

linkarkitektur.com
Besøksadresse: Kirkegata 4, N-0153 Oslo
Postadresse: Postboks 383, N-0102 Oslo
+47 21 52 22 00

TEGNINGSNAVN

UTOMHUSPLAN

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
SJI	SP	IFN	10.03.2020

MÅL	FAG	TEGNINGSNR	REV
1:250 (A1) 1:500 (A3)	LARK	L-10	B

Y:\LL\62610 Kvarteret\Kvarteret KV2\62610-24 Nesgata 19 - Kvartal 2- Forprosjekt\4 LARK\4-1 PROSJEKTERING\4-12 AUTOCAD\4-122 PDF

E20



Bygg E - Fasade mot Vest
1 : 200



Bygg E - Fasade mot Øst
1 : 200

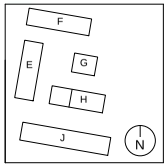
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	08.12.2022	Justert rammesøknad	FH	BK
A	16.06.2021	Rammesøknad	FH	BK

08.12.2022 10:28:10

lpo arkitekter
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Nesgata 19 Utvikling AS

Tegningsnavn: Bygg E - Fasader mot øst og vest



Prosjekt: Kvarteret Lillestrøm - BT2

Tegningsstatus	Prosjektnr.:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
RAMMESØKNAD	194810	16.06.2021	FH	BK	08.12.2022

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 200	A42-E-01	B

E02

PLAN 02 - Bygg E - RS

1 : 200



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	08.12.2022	Justert rammesøknad	FH	BK
A	02.07.2021	Rammesøknad	FH	BK

08.12.2022 10:20:27

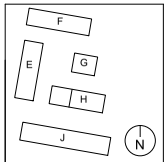
lpo arkitekter
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Nesgata 19 Utvikling AS

Tegningsnavn: Bygg E - Plan 02-05

Tegningsstatus: RAMMESØKNAD

Prosjektnr.: 194810

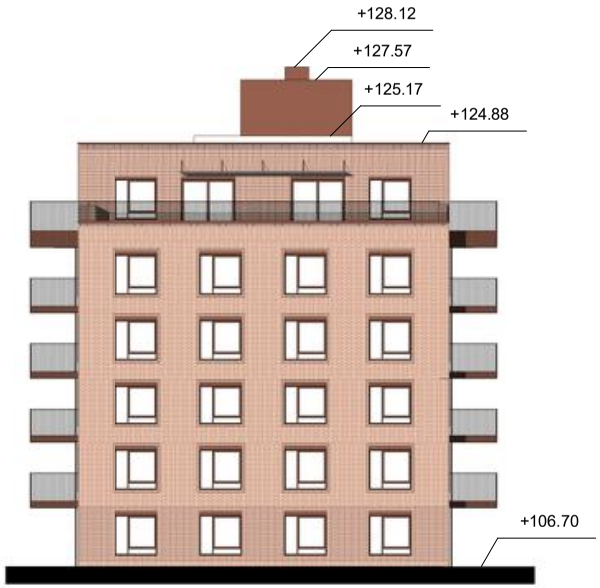


Prosjekt: Kvarteret Lillestrøm - BT2

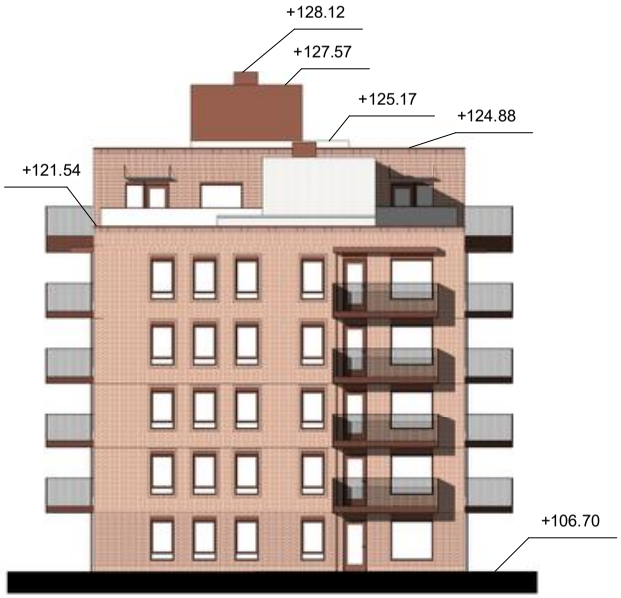
Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
02.07.2021	FH	BK	08.12.2022

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 200	A10-E-02	B

E21



Bygg E - Fasade mot Nord
1 : 200



Bygg E - Fasade mot Sør
1 : 200

08.12.2022 10:28:36

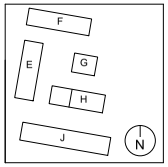
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	08.12.2022	Justert rammesøknad	FH	BK
A	16.06.2021	Rammesøknad	FH	BK

lpo arkitekter
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Tegningsstatus: RAMMESØKNAD
Prosjektnr.: 194810

Oppdragsgiver: Nesgata 19 Utvikling AS

Tegningsnavn: Bygg E - Fasader mot nord og sør

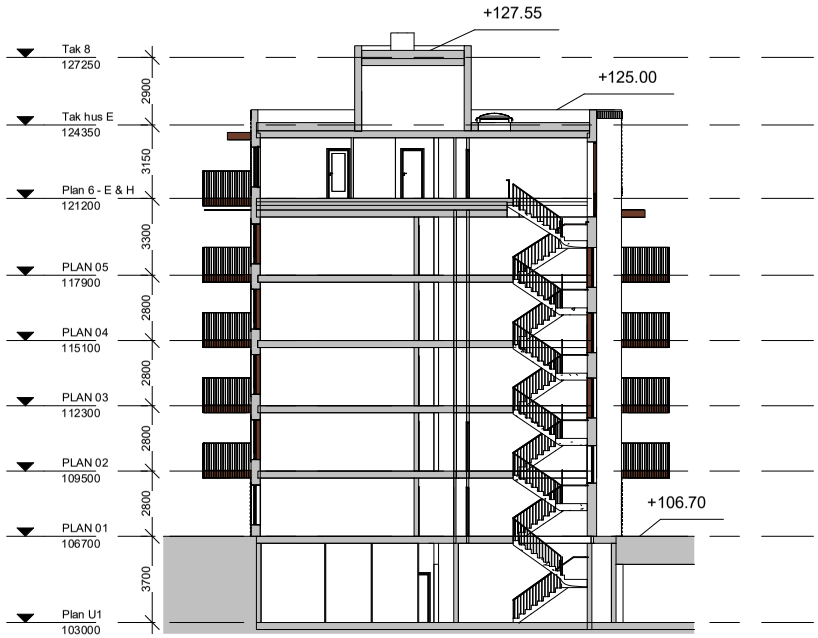


Prosjekt: Kvarteret Lillestrøm - BT2

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
16.06.2021	FH	BK	08.12.2022

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 200	A42-E-02	B

E33



Bygg E - Snitt Øst-Vest
1 : 200

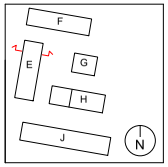
02.07.2021 17:17:27

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	16.06.2021	Rammesøknad	FH	BK

lpo arkitekter
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Tegningsstatus: RAMMESØKNAD
Prosjektnr.: 194800

Oppdragsgiver: Nesgata 19 Utvikling AS
Tegningsnavn: Bygg E - Snitt øst-vest

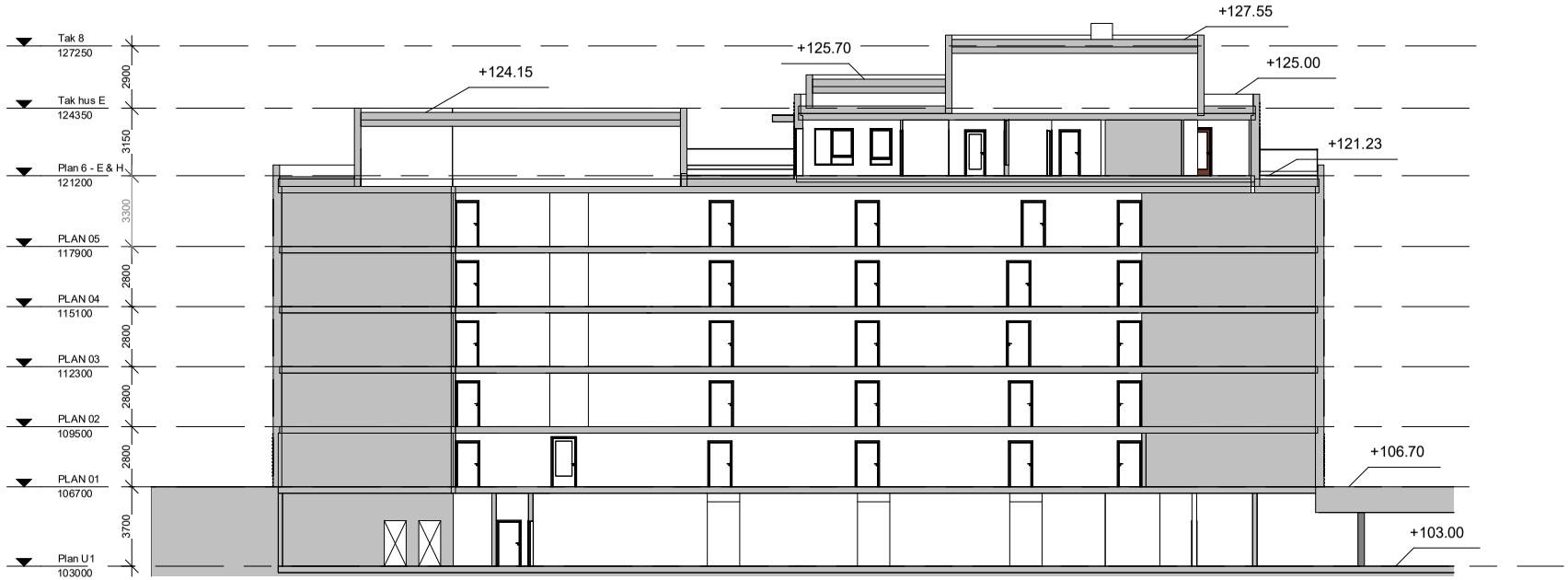


Prosjekt: Kvarteret Lillestrøm - BT2

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
16.06.2021	FH	BK	16.06.2021

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 200	A50-E-02	A

E32



Bygg E - Snitt Nord-Sør
1 : 200

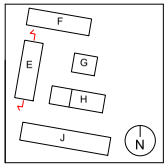
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	16.06.2021	Rammesøknad	FH	BK

02.07.2021 17:17:16

lpo arkitekter
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Tegningsstatus: RAMMESØKNAD
Prosjektnr.: 194800

Oppdragsgiver: Nesgata 19 Utvikling AS
Tegningsnavn: Bygg E - Snitt nord-sør



Prosjekt: Kvarteret Lillestrøm - BT2

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
16.06.2021	FH	BK	16.06.2021

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 200	A50-E-01	A

E02

A10-E-02 - Bygg E - PLAN 02 - 05 RS

1 : 200



02.07.2021 15:38:03

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	02.07.2021	Rammesøknad	FH	BK

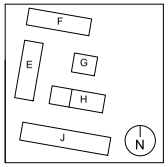
lpo arkitekter
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Tegningsstatus: RAMMESØKNAD

Prosjektnr.: 194800

Oppdragsgiver: Nesgata 19 Utvikling AS

Tegningsnavn: Bygg E - Plan 02-05



Prosjekt: Kvarteret Lillestrøm - BT2

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
02.07.2021	FH	BK	02.07.2021

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 200	A10-E-02-05	A

E20



Bygg E - Fasade mot Vest
1 : 200



Bygg E - Fasade mot Øst
1 : 200

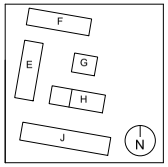
02.07.2021 17:14:19

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	16.06.2021	Rammesøknad	FH	BK

lpo arkitekter
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Nesgata 19 Utvikling AS

Tegningsnavn: Bygg E - Fasader mot øst og vest



Prosjekt: Kvarteret Lillestrøm - BT2

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
16.06.2021	FH	BK	16.06.2021

Tegningsstatus	Prosjektnr.:	Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
RAMMESØKNAD	194800	1 : 200	A40-E-01	A

E21



Bygg E - Fasade mot Nord
1 : 200



Bygg E - Fasade mot Sør
1 : 200

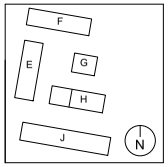
02.07.2021 17:14:38

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	16.06.2021	Rammesøknad	FH	BK

lpo arkitekter
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Tegningsstatus: RAMMESØKNAD
Prosjektnr.: 194800

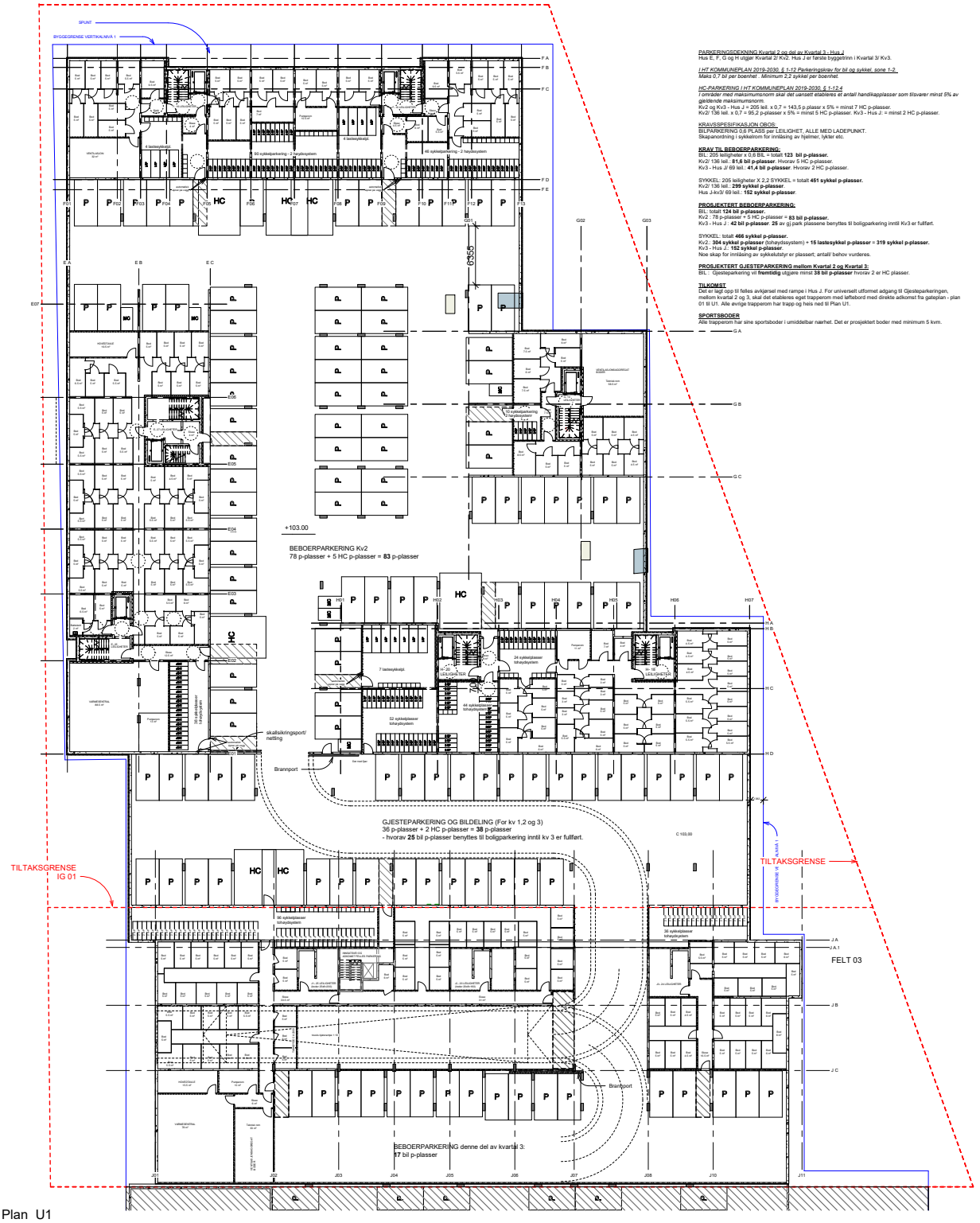
Oppdragsgiver: Nesgata 19 Utvikling AS
Tegningsnavn: Bygg E - Fasader mot nord og sør



Prosjekt: Kvarteret Lillestrøm - BT2

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
16.06.2021	FH	BK	16.06.2021

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 200	A40-E-02	A



Plan U1
1 : 200

PARKERINGSDEKNING Kvartal 2 og del av Kvartal 3 - Hus J
Hus E, F, G og H utgjør Kvartal 2/ Kv2. Hus J er første byggetrinn i Kvartal 3/ Kv3.

I HT KOMMUNEPLAN 2019-2030, § 1-12 Parkeringskrav for bil og sykkel, sone 1-2:
Maks 0,7 bil per boenhet . Minimum 2,2 sykkel per boenhet

HC-PARKERING I HT KOMMUNEPLAN 2019-2030, § 1-12.4
I områder med maksimumsnorm skal det uansett etableres et antall handikapplasser som tilsvarer minst 5% av gjeldende maksimumsnorm.
Kv2 og Kv3 - Hus J = 205 leil. x 0,7 = 143,5 p.plassr x 5% = minst 7 HC p-plasser.
Kv2/ 136 leil. x 0,7 = 95,2 p-plasser x 5% = minst 5 HC p-plasser. Kv3 - Hus J: = minst 2 HC p-plasser.

KRAVSSPESIFIKASJON OBOS:
BILPARKERING 0,6 PLASS per LEILIGHET, ALLE MED LADEPUNKT.
Skapanordning i sykkelrom for innlåsing av hjelmer, lykter etc.

KRAV TIL BEBOERPARKERING:
BIL: 205 leiligheter x 0,6 BIL = totalt **123 bil p-plasser.**
Kv2/ 136 leil.: **81,6 bil p-plasser**. Hvorav 5 HC p-plasser.
Kv3 - Hus J/ 69 leil.: **41,4 bil p-plasser**. Hvorav 2 HC p-plasser.

SYKKEL: 205 leiligheter X 2,2 SYKKEL = totalt **451 sykkel p-plasser.**
Kv2/ 136 leil.: **299 sykkel p-plasser.**
Hus J-kv3/ 69 leil.: **152 sykkel p-plasser.**

PROSJEKTERT BEBOERPARKERING:
BIL: totalt **124 bil p-plasser.**
Kv2 : 78 p-plasser + 5 HC p-plasser = **83 bil p-plasser.**
Kv3 - Hus J : **42 bil p-plasser**. **25** av gj.park plassene benyttes til boligparkering inntil Kv3 er fullført.

SYKKEL: totalt **466 sykkel p-plasser.**
Kv2: **304 sykkel p-plasser** (lohaydsystem) + **15 lastesykkel p-plasser** = **319 sykkel p-plasser.**
Kv3 - Hus J: **152 sykkel p-plasser**.
Noe skap for innlåsing av sykkelutstyr er plassert; antall/ behov vurderes.

PROSJEKTERT GJESTEPARKERING mellom Kvartal 2 og Kvartal 3:
BIL : Gjesteparkering vil **fremtidig** utgjøre minst **38 bil p-plasser** hvorav 2 er HC plasser.

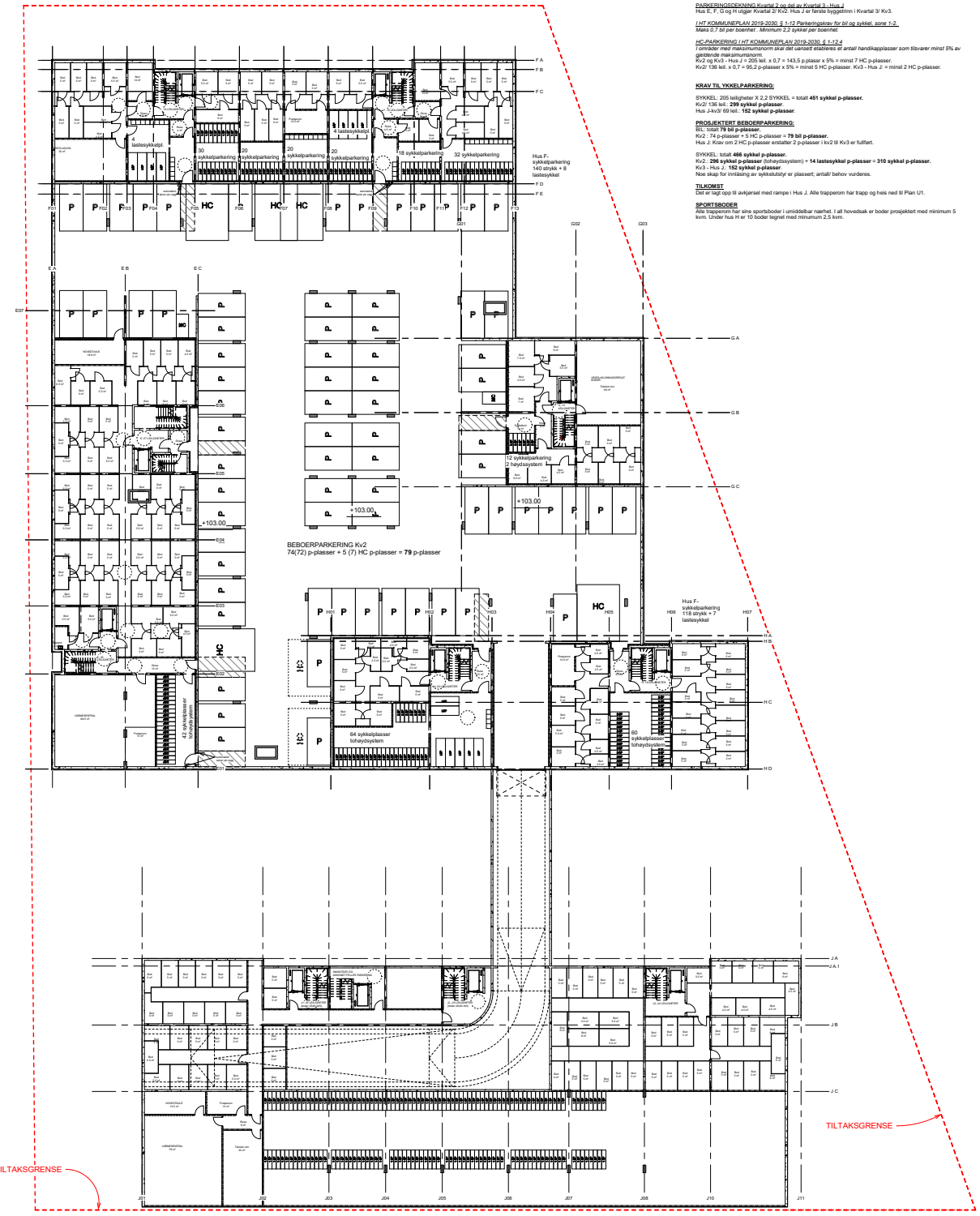
TILKOMST
Det er lagt opp til felles avkjørsel med rampe i Hus J. For universelt utformet adgang til Gjesteparkeringen, mellom kvartal 2 og 3, skal det etableres eget trapperom med løftebord med direkte adkomst fra gateplan.- plan 01 til U1. Alle øvrige trapperom har trapp og heis ned til Plan U1.

SPORTSBODER
Alle trapperom har sine sportsboder i umiddelbar nærhet. Det er prosjektert boder med minimum 5 kvm.

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.	lpo arkitekter	Oppdragsgiver: Nesgata 19 Utvikling AS	Prosjekt: Kvarteret Lillestrøm - BT2
					PB 7033 Majorstuen, Rosenborggata 19 C, 0306 Oslo. T: +47 23 32 71 00 E: lpo@lpo.no	Tegningsnavn: Kjeller	STATUS IG 01 08.06.22 (dato)
					Tegningsstatus: FORELØPIG	Prosjektnr.: 194810	Målestokk: 1 : 200 / Tegningsnr.: A20-0-00 / Rev.:

08.06.2022 13:54:47

E00



PARKERINGSDEKNING Kvartal 2 og del av Kvartal 3 - Hus J
Hus E, F, G og H utgjør Kvartal 2/ Kv2. Hus J er første byggetrinn i Kvartal 3/ Kv3.

I HT KOMMUNEPLAN 2019-2030, § 1-12 Parkeringskrav for bil og sykkel, sone 1-2
Maks 0,7 bil per boenhet . Minimum 2,2 sykkel per boenhet.

HC-PARKERING I HT KOMMUNEPLAN 2019-2030, § 1-12.4
I områder med maksimumsnorm skal det uansett etableres et antall handikapplasser som tilsvarer minst 5% av gjeldende maksimumsnorm.
Kv2 og Kv3 - Hus J = 205 leil. x 0,7 = 143,5 p-plassr x 5% = minst 7 HC p-plasser.
Kv2/ 136 leil. x 0,7 = 95,2 p-plasser x 5% = minst 5 HC p-plasser. Kv3 - Hus J: = minst 2 HC p-plasser.

KRAV TIL YKKELPARKERING:

SYKKEL: 205 leiligheter X 2,2 SYKKEL = totalt **451 sykkel p-plasser.**
Kv2/ 136 leil.: **299 sykkel p-plasser**.
Hus J-kv3/ 69 leil.: **152 sykkel p-plasser**.

PROSJEKTERT BEBOERPARKERING:
BIL: totalt **79 bil p-plasser.**
Kv2 : 74 p-plasser + 5 HC p-plasser = **79 bil p-plasser.**
Hus J: Krav om 2 HC p-plasser erstatter 2 p-plasser i kv2 til Kv3 er fulført.

SYKKEL: totalt **466 sykkel p-plasser.**
Kv2.: **296 sykkel p-plasser** (tohøydssystem) + **14 lastesykkel p-plasser** = **310 sykkel p-plasser.**
Kv3 - Hus J.: **152 sykkel p-plasser.**
Noe skap for innlåsing av sykkelutstyr er plassert; antall/ behov vurderes.

TILKOMST
Det er lagt opp til avkjørsel med rampe i Hus J. Alle trapperom har trapp og heis ned til Plan U1.

SPORTSBODER
Alle trapperom har sine sportsboder i umiddelbar nærhet. I all hovedsak er boder prosjektert med minimum 5 kvm. Under hus H er 10 boder tegnet med minumum 2,5 kvm.

Plan U1
1 : 200

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr.
B	21.12.2022	Justert rammesøknad kjeller	FH	BK
A	15.06.2021	Rammesøknad	FH	BK

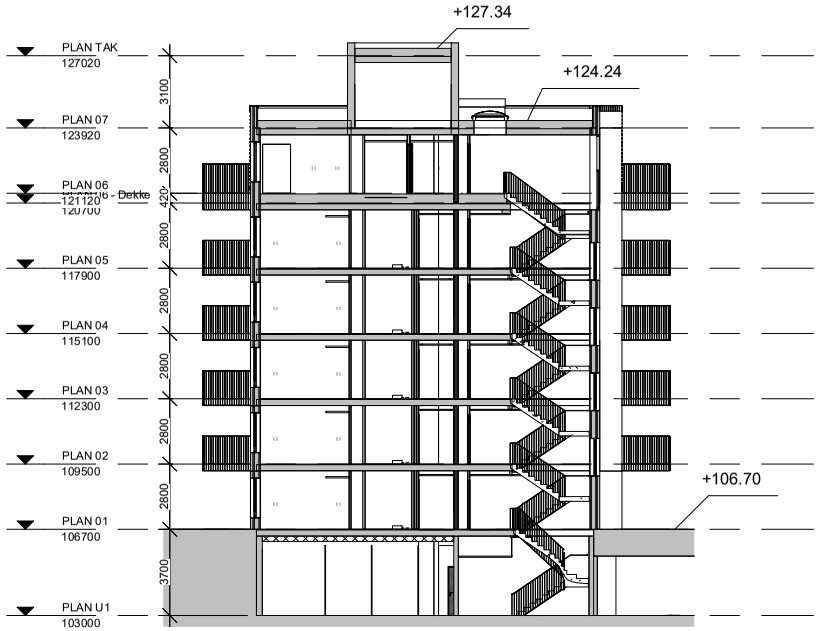
21.12.2022 12:58:49

arkitekter
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Nesgata 19 Utvikling AS
Tegningsnavn: Alle bygg - Plan U1
Tegningsstatus: RAMMESØKNAD
Prosjektnr.: 194810

Prosjekt: Kvarteret Lillestrøm - BT2
Dato: 02.07.2021
Tegnet av: FH
Kontrollert av: BK
Rev. dato: 21.12.2022
Målestokk: 1 : 200
Tegningsnr.: A20-0-00
Rev.: B

E33



Bygg E - Snitt Øst-Vest
1 : 200

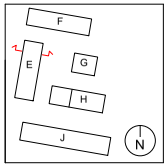
08.12.2022 10:23:34

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	08.12.2022	Justert rammesøknad	FH	BK
A	16.06.2021	Rammesøknad	FH	BK

lpo arkitekter
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Tegningsstatus: RAMMESØKNAD
Prosjektnr.: 194810

Oppdragsgiver: Nesgata 19 Utvikling AS
Tegningsnavn: Bygg E - Snitt øst-vest



Prosjekt: Kvarteret Lillestrøm - BT2

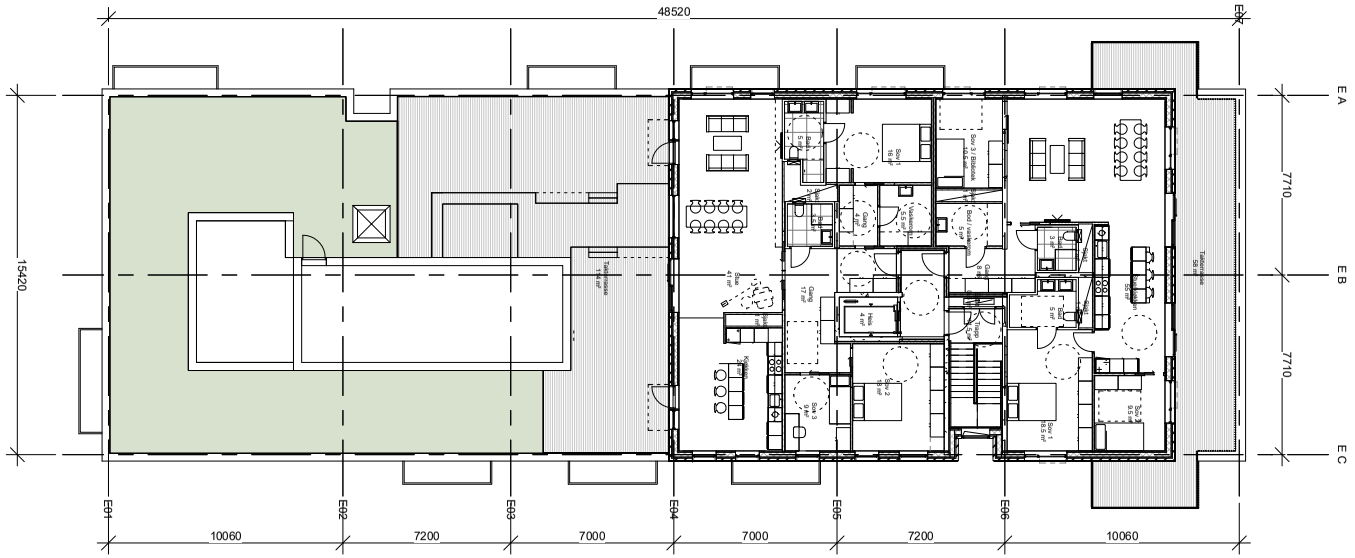
Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
16.06.2021	FH	BK	08.12.2022

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 200	A40-E-02	B

E03

PLAN 06 - Bygg E - RS

1 : 200



08.12.2022 10:21:08

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	08.12.2022	Justert rammesøknad	FH	BK
A	02.07.2021	Rammesøknad	FH	BK

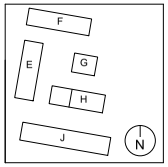
lpo arkitekter
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Nesgata 19 Utvikling AS

Tegningsnavn: Bygg E - Plan 06

Tegningsstatus: RAMMESØKNAD

Prosjektnr.: 194810

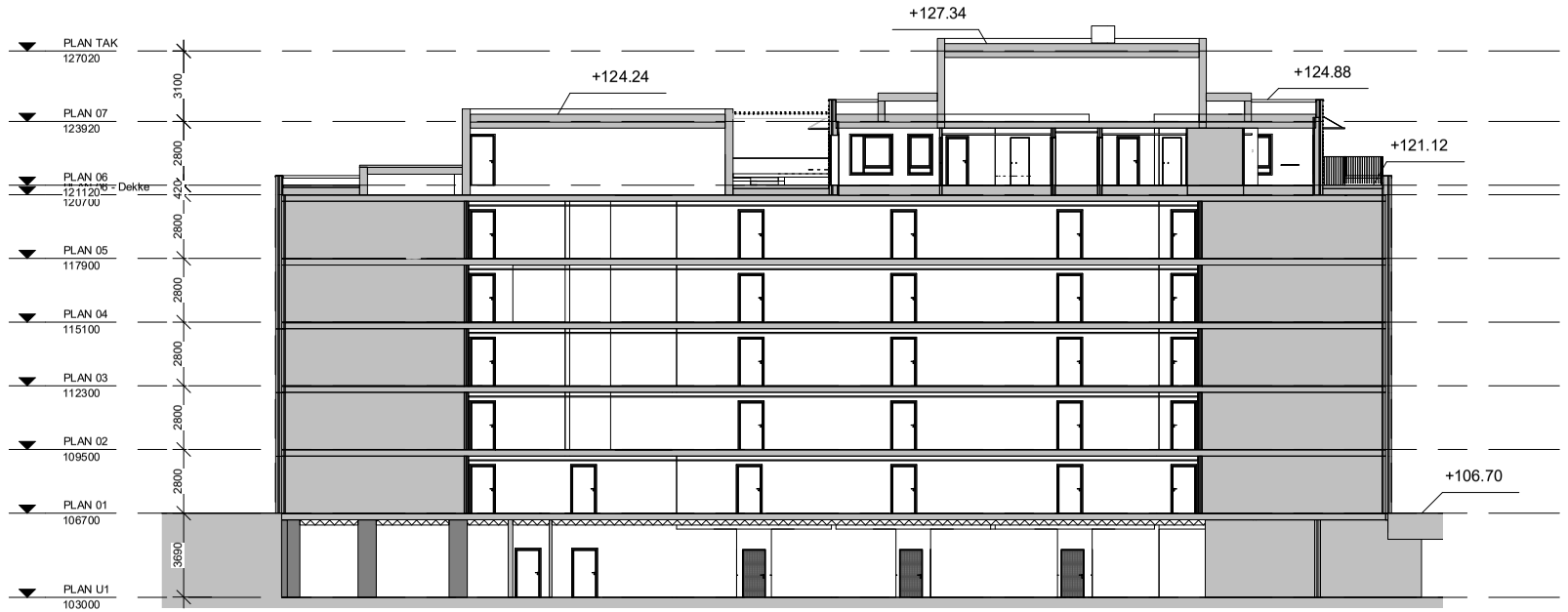


Prosjekt: Kvarteret Lillestrøm - BT2

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
02.07.2021	FH	BK	08.12.2022

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 200	A10-E-06	B

E32



Bygg E - Snitt Nord-Sør
1 : 200

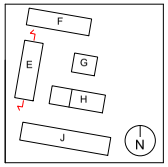
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	08.12.2022	Justert rammesøknad	FH	BK
A	16.06.2021	Rammesøknad	FH	BK

08.12.2022 10:23:17

lpo arkitekter
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Tegningsstatus: RAMMESØKNAD
Prosjektnr.: 194810

Oppdragsgiver: Nesgata 19 Utvikling AS
Tegningsnavn: Bygg E - Snitt nord-sør



Prosjekt: Kvarteret Lillestrøm - BT2

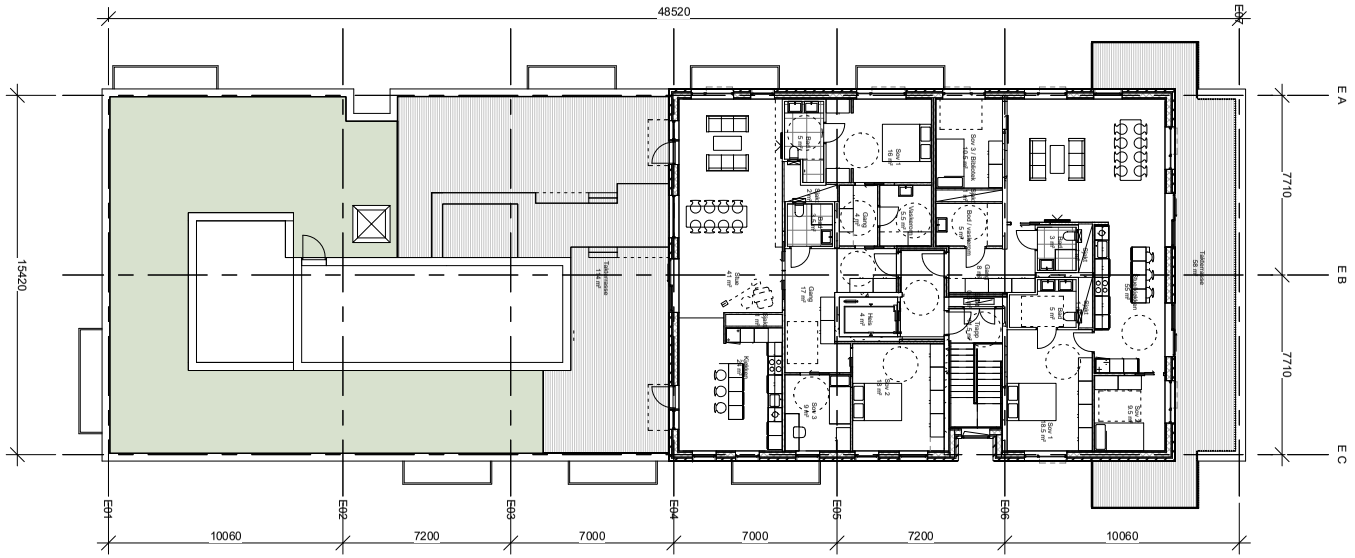
Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
16.06.2021	FH	BK	08.12.2022

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 200	A40-E-01	B

E03

PLAN 06 - Bygg E - RS

1 : 200



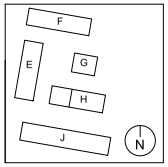
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	08.12.2022	Justert rammesøknad	FH	BK
A	02.07.2021	Rammesøknad	FH	BK

08.12.2022 10:21:08

lpo arkitekter
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver: Nesgata 19 Utvikling AS

Tegningsnavn: Bygg E - Plan 06



Prosjekt: Kvarteret Lillestrøm - BT2

Tegningsstatus	Prosjektnr.:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
RAMMESØKNAD	194810	02.07.2021	FH	BK	08.12.2022

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 200	A10-E-06	B

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 81, Bruksnr 2726	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Messeveien 213, gatenr 16285 2004 Lillestrøm	**Grunnkrets:**	305	Vigernes 5
		Valgkrets:	3	Vigernes
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2060301	Lillestrøm
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Messeveien 215, gatenr 16285 2004 Lillestrøm			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.12.2023	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	864,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/81/2726	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Annen forretningstype	Forretning:	08.12.2023	Avgiver	3205/81/2694	-864,7
	Matrikkelført:	09.02.2026	Mottaker	3205/81/2726	864,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.11.2023	Avgiver	3205/81/2694	-864,7
	Matrikkelført:	08.12.2023	Mottaker	3205/81/2726	864,7
Feilretting	Forretning:	16.12.1120	Avgiver	3205/81/2694	0,0
	Matrikkelført:	11.12.2023	Mottaker	3205/81/2726	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Messeveien 213	H0101	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Messeveien 213	H0102	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Messeveien 213	H0103	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Messeveien 213	H0104	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Messeveien 213	H0105	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Messeveien 213	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	4	1	1
Messeveien 213	H0202	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Messeveien 213	H0203	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Messeveien 213	H0204	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Messeveien 213	H0205	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Messeveien 213	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	4	1	1
Messeveien 213	H0302	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Messeveien 213	H0303	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Messeveien 213	H0304	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Messeveien 213	H0305	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Messeveien 213	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	4	1	1
Messeveien 213	H0402	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Messeveien 213	H0403	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Messeveien 213	H0404	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Messeveien 213	H0405	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Messeveien 213	H0501	Bolig	67,0	Kjøkken	4	1	1
Messeveien 213	H0502	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Messeveien 213	H0503	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Messeveien 213	H0504	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Messeveien 213	H0505	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Messeveien 213	H0601	Bolig	155,0	Kjøkken	4	2	2
Messeveien 213	H0602	Bolig	127,0	Kjøkken	4	2	2
Messeveien 215	H0101	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1
Messeveien 215	H0102	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Messeveien 215	H0103	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Messeveien 215	H0104	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Messeveien 215	H0105	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Messeveien 215	H0201	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Messeveien 215	H0202	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Messeveien 215	H0203	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Messeveien 215	H0204	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Messeveien 215	H0205	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Messeveien 215	H0301	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Messeveien 215	H0302	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Messeveien 215	H0303	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Messeveien 215	H0304	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Messeveien 215	H0305	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Messeveien 215	H0401	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Messeveien 215	H0402	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Messeveien 215	H0403	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Messeveien 215	H0404	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Messeveien 215	H0405	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Messeveien 215	H0501	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Messeveien 215	H0502	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Messeveien 215	H0503	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Messeveien 215	H0504	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Messeveien 215	H0505	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	755,0	Rammetillatelse:	28.10.2021
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	4 207,0	Igangset.till.:	23.03.2023
Energikilde:	Elektrisitet, Fjernvarme	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Sentralvarme	BRA totalt:	4 207,0	Midl. brukstil.:	08.11.2024
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	52
Bygningsnr:	301014426			Antall etasjer:	7

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	10		755,0		755,0		830,0		830,0
H02	10		755,0		755,0		830,0		830,0
H03	10		755,0		755,0		830,0		830,0
H04	10		755,0		755,0		830,0		830,0
H05	10		755,0		755,0		830,0		830,0
H06	2		380,0		380,0		418,0		418,0

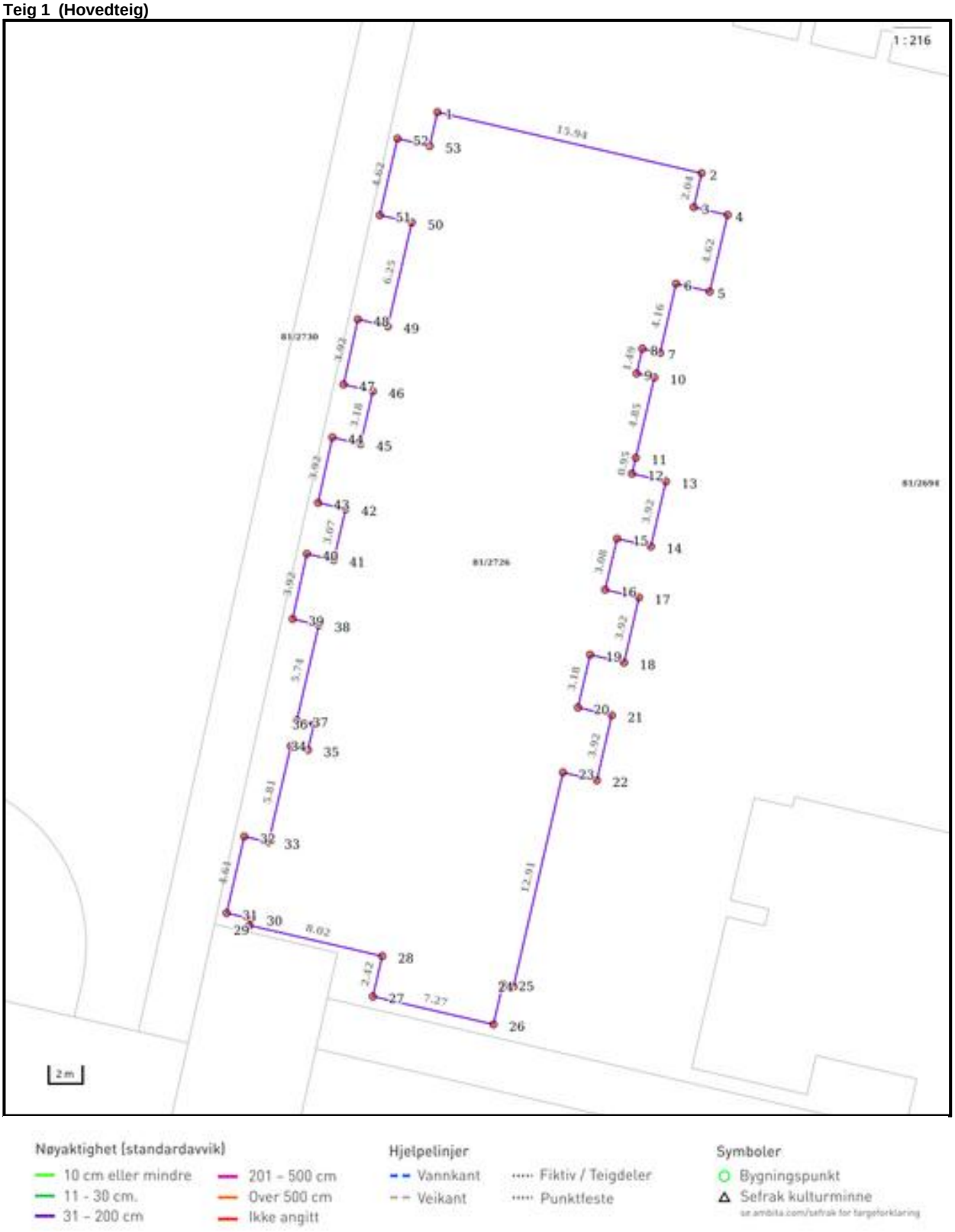
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 864,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 773,10	614 969,92	15,94m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 647 770,93	614 985,71	2,04m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 647 768,91	614 985,43	2,04m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 647 768,63	614 987,45	4,62m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 647 764,05	614 986,82	2,04m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 647 764,33	614 984,80	4,16m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 647 760,21	614 984,23	1,07m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 647 760,35	614 983,17	1,49m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 647 758,88	614 982,97	1,07m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 647 758,74	614 984,03	4,85m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 647 753,93	614 983,37	0,95m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 647 752,99	614 983,24	2,04m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 647 752,71	614 985,26	3,92m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 647 748,83	614 984,72	2,04m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 647 749,11	614 982,70	3,08m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 647 746,06	614 982,28	2,04m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 647 745,78	614 984,30	3,92m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 647 741,90	614 983,77	2,04m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 647 742,18	614 981,75	3,18m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 647 739,03	614 981,32	2,04m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 647 738,75	614 983,34	3,92m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 647 734,87	614 982,80	2,04m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 647 735,14	614 980,78	12,91m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 647 722,36	614 979,02	0,64m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 647 722,45	614 978,38	2,42m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 647 720,04	614 978,05	7,27m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 647 721,04	614 970,84	2,42m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 647 723,44	614 971,18	8,02m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 647 724,53	614 963,23	0,41m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 647 724,93	614 963,29	1,46m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 647 725,13	614 961,84	4,61m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 647 729,70	614 962,46	1,47m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 647 729,50	614 963,92	5,81m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 647 735,25	614 964,71	1,03m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 647 735,11	614 965,73	1,54m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 647 736,64	614 965,94	1,03m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 647 736,78	614 964,92	5,74m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 647 742,47	614 965,70	1,57m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 647 742,68	614 964,14	3,92m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 647 746,57	614 964,63	1,62m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 647 746,35	614 966,24	3,07m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 647 749,40	614 966,66	1,66m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 647 749,62	614 965,01	3,92m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 647 753,52	614 965,50	1,71m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 647 753,28	614 967,19	3,18m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 647 756,43	614 967,62	1,76m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 647 756,67	614 965,88	3,92m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 647 760,56	614 966,36	1,81m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 647 760,32	614 968,16	6,25m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 647 766,51	614 969,01	1,93m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 647 766,77	614 967,10	4,62m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 647 771,34	614 967,73	1,93m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 647 771,08	614 969,64	2,04m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Lillestrøm kommune

Byggesak store bygg og anlegg

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00837-120
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
08.11.2024

81/2725 og 81/2726 Nesgata 109-119 og Messeveien 213-215 - Deler av Kvartal BBB02 - Midlertidig brukstillatelse for hus E og F, med tilhørende garasjekjeller og utomhusareal

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 2694 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	LPO ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	NESGATA 19 UTVIKLING AS
Tiltaket gjelder:	Midlertidig brukstillatelse for hus E og F samt tilhørende deler av kjeller og utomhusarealer

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for deler av Kvartal 2, for hus E og F med tilhørende deler av garasjekjeller og utomhusarealer.

Vilkår for vedtaket:

1. Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår og søke om ferdigattest innen **01.09.2026**.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Nødvendige parkeringsplasser, boder, bod/ stativ for avfall med mer skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater)

Vilkår for ferdigattest
Følgende dokumentasjon må sendes inn:

- Hvis det er utført mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn.
- Sluttrapport for avfallsplan skal innsendes

Klagerett
Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 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. fvl. § 27 b.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for hus E og F, samt tilhørende deler av kjeller og utomhusarealer mottatt 13.10.2024, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 06.11.2024.

Status reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser § 7-3
Reguleringsplanen har rekkefølgebestemmelser i § 7-3 som forutsettes ivaretatt før brukstillatelse for bebyggelse kan gis.

7.3.1 Brukstillatelse for barnehage før BKB03B / Kvartal 3:
- Ikke aktuelt ved brukstillatelse for kvartal 2. Kravet gjelder ved brukstillatelse for BKB03B.

7.3.2 Det skal være innlevert og godkjent dokumentasjon på alle tekniske anlegg før bygg tas i bruk:
- I sak BYGG-20/00675 er det gitt ferdigattest for infrastrukturtiltak.

7.3.3 Før brukstillatelse kan gis, skal boligenes prosentvise uteoppholdsareal på tak og i gårdsrom innen det enkelt felt være ferdig opparbeidet:
- Ansvarlig søker har i søknaden bekreftet at uteareal på tak og gårdsrom er ferdig opparbeidet. Dette er dokumentert med samsvarserklæringer i søknaden om brukstillatelse.

7.3.4 o_SGS skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk:
- Ansvarlig søkers kommentar: *Her foreligger det garantiavtale mellom Nesgata 19 Utvikling AS og Lillestrøm kommune hvor det er avtalt at o_SGS senest skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse i hus G og H i felt BKB02. Til info er o_SGS nå ferdig opparbeidet, og det er avtalt overlevering til miljøteknisk avdeling i Lillestrøm kommune torsdag 7. november 2024. Søknad om ferdigattest innsendes en av de nærmeste dagene.*

7.3.5 o_SF01 og tilgrensende o_SVG skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. godkjent byggeplan før ny bebyggelse i felt BKB01 (kvartal 1) og felt BKB 02 (kvartal 2) tas i bruk:
- Ovennevnte arealer oppgis å være ferdigopparbeidet. Det er gitt ferdigattest i byggesak BYGG-22/01200 som omhandler tiltaket.

7.3.6 o_SS, o_SF02, o_SVG, o_SV01 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. godkjent byggeplan før ny bebyggelse i felt BKB 03A, BKB03B, og BKB04 og BKB05 tas i bruk:
Kommunens vurdering: disse arealene gjelder for feltene tilhørende kvartal 3,4 og 5. Ikke aktuelt ved brukstillatelse for Kvartal 2.
- Ikke aktuelt ved midlertidig brukstillatelse for Kvartal 2. Søknaden gjelder ikke bebyggelse i de omtalte feltene.

7.3.7 f_BUT01 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan før siste byggetrinn innenfor felt BKB04 tas i bruk.
- Ikke aktuelt ved midlertidig brukstillatelse for kvartal 2 / BKB02.

7.3.8 f_BUT02-04, o_SGT01-02: Tilgrensende enkeltfelt av f_BUT 02-04 og o_SGT 01-02, til det enkelte felt, definert i midtlinjen mellom hver felt, skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse innenfor hver felts siste byggetrinn tas i bruk:
- Aktuelt tiltak, f_BUT04 mellom felt BKB01 og BKB02, er ferdigstilt og det er gitt ferdigattest i byggesak BYGG-22/01200 som omhandler tiltaket.

7.3.9: Tinglyst erklæring om offentlig ferdselsrett:
Knyttet til brukstillatelse for det enkelte byggetrinn innenfor det enkelte delfelt BKB 01-05, skal offentlig ferdsels- og bruksrett i hver felt f_BUT 01-04 være sikret gjennom tinglyst erklæring:

- Tinglyst erklæring foreligger.

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

Arbeidene som gjenstår, er Bygning G og H, med gjenstående deler av kjeller og utomhusarealer.

Gjenstående arbeid skal være utført og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest innen 01.09.2026.

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

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

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

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 21, datert 11.10.2024 legges til grunn.

Gebyr og annen informasjon

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

Med hilsen

Nils Henrik Brynildsen Henningstad
Kommunalsjef

Farrukh Hussain
Avdelingsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Lillestrøm kommune

Byggesak store bygg og anlegg

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00837-129
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
08.01.2025

81/2694, Nesgata 109 - 119 og Messeveien 207 - 215, midlertidig brukstillatelse 02 - Hus G og H med gjenstående kjeller- og utomhusarealer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 2694 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	LPO ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	NESGATA 19 UTVIKLING AS
Tiltaket gjelder:	midlertidig brukstillatelse for hus G og H med gjenstående kjeller- og utomhusarealer

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for hus G og H med gjenstående kjeller- og utomhusarealer.

Vilkår for vedtaket:

1. Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår og søke om ferdigattest innen **01.09.2026.**
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Nødvendige parkeringsplasser, boder, bod/ stativ for avfall med mer skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater)

Vilkår for ferdigattest
Følgende dokumentasjon må sendes inn:

1. Er det utført mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn.
2. Sluttrapport for avfallsplan skal innsendes

Klagerett
Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 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. fvl. § 27 b.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for Hus G og H med gjenstående kjeller- og utomhusarealer mottatt 19.12.2025.



Status reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser § 7-3
Reguleringsplanen har rekkefølgebestemmelser i § 7-3 som forutsettes ivaretatt før brukstillatelse for bebyggelse kan gis.
I forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse for Hus E og F, sendte søker redegjørelse for rekkefølgebestemmelsene. Redegjørelsen vil også gjelde denne søknaden og dermed er alle punktene kvitert ut.

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

Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.09.2026 og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

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

Søker opplyser i søknaden at søknad om ferdigattest er planlagt oversendt 01.09.26, forutsatt at endelig løsning for nedkjøringsrampe i 1. byggetrinn av Kvartal 3 er klar til bruk.

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

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

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 22, datert 19.12.2024 legges til grunn.

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

Med hilsen

Farrukh Hussain
Avdelingsleder

Hiwa Alipoor
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NESGATA 19 UTVIKLING AS
Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR)

ambita

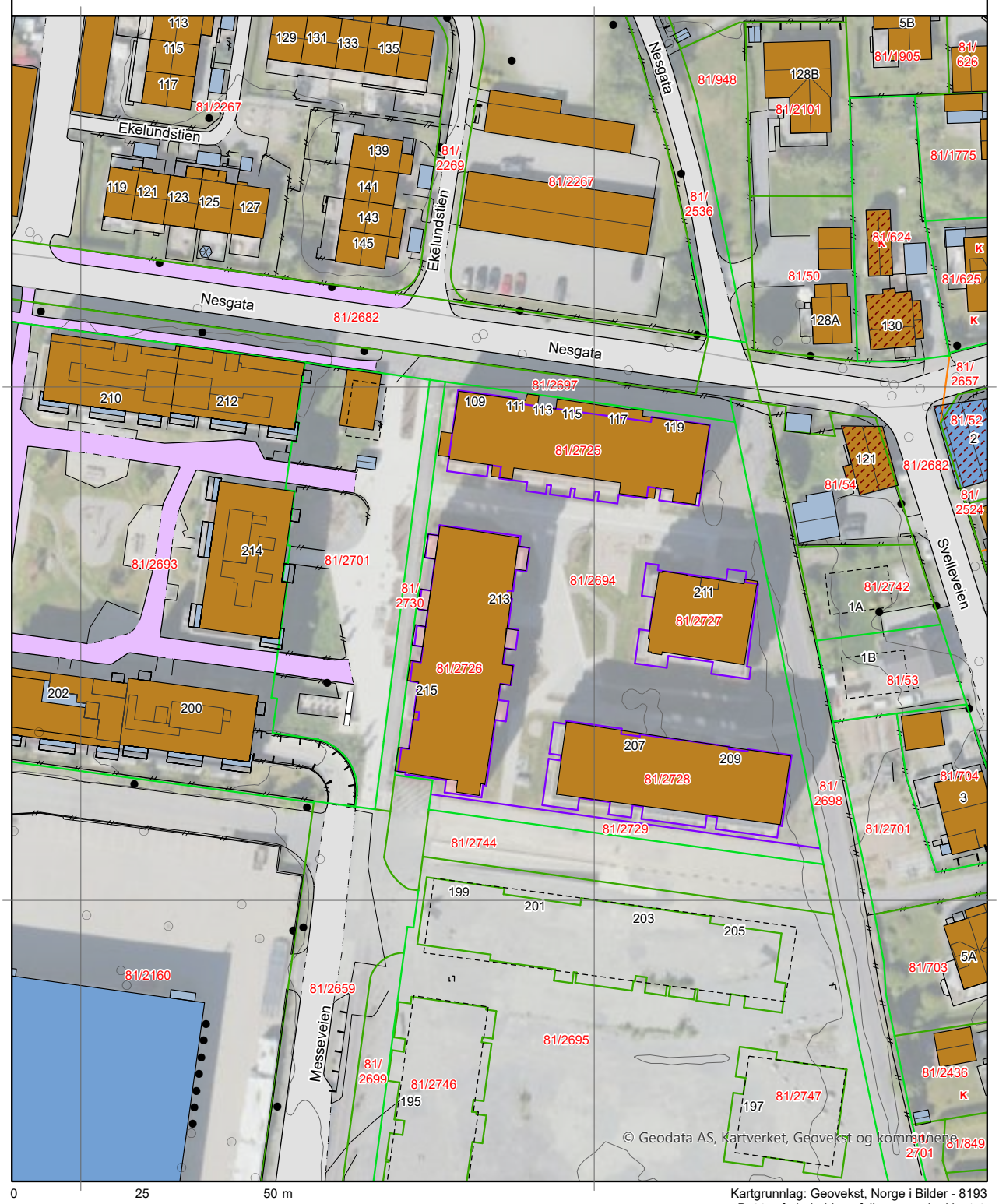
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/2726/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.6.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/2726/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.6.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Nordvik Lillestrøm v/Linnea Marie Andersson
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
E-post: l.andersson@nordvikbolig.no

Deres ref.: 60-0266/26 . Vår ref.: 0779-1-5006 Dato: 08.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Grindsaga Borettslag
Organisasjonsnr:	932163217
Andelseier:	Laschet, Adrian Fridtjof Calvin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	5006
Adresse:	Messeveien 213, 2004 LILLESTRØM
Andelsnummer:	46
Gnr.	81
Bnr.	2725

Borettsinnskudd: Kr. 2 260 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3308995.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader økes med 4,5% fra januar 2026.
Parkeringsplasser befinner seg i s.4107 Kvartal 2 garasjesameie gnr 81 bnr 2724. Ved salg av bruksrett til parkeringsplass for bil eller MC, må ideell andel tinglyses på eiendommen der kjøper er andelseier/seksjonseier. Det gjelder når selger og kjøper er andelseier/seksjonseier på ulike eiendommer. For biloppstillingsplass er andelen 3/513 pr plass og for MC er andelen 2/513 pr plass. Bruksrett til parkeringsplass for bil og MC er kun omsettelig til eiere (andelseiere/seksjonseiere) i borettslag/sameier på felt BKB01-05 innenfor reguleringsplan Nesgata 19 med Plan-ID 551 i Lillestrøm kommune. Eierskiftemelding må sendes eierskifte@obos.no.
Energiavregning v/Techem Norge AS. Strømavlesningskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema.
Lån i OBOS-banken, nr. 9820.84.45839, 40 års løpetid, 5 års avdragsfrihet. Flytende rente. Dato for IN er pr. 30.03. og 30.09.
Forsikret hos Tryg: Polisenr. 3308995. Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon vises det til boligselskapets vedtekter. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Se borettslagets vedtekter.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208445839
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	191 660 000,00
Innfrielsesdato:	30.11.2064
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med november 2029

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 13 345,48,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akto oppvarming	732,00	
Lån nr: 9820844583; IN lån 1 - Akonto renter	8 741,75	
Lån nr: 9820844583; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 871,73	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	99,-
Fradragsberettigede kostnader:	158 673,-
Annen formue:	17 798,-
Gjeld:	2 190 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208445839
Restsaldo:	2 190 000,00
Kapitalkostnader:	8 431,62
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i november 2029 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 190 000,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mia Gabrielle Tande Gabrielsen pr. e-post: mia.gabrielsen@obos.no eller telefon: 22 86 56 29.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER FOR

GRINDSAGA BORETTSLAG

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

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

§ 3 Bruk av balkongene, private uteplasser og takterrasser

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

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

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

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

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

§ 4 Garasjeanlegg – parkeringsplasser og boder

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

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

§ 5 Dyrehold

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

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

§ 6 Avfallshåndtering

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

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

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

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

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

§ 7 Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 8 Fellesarealer

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

§ 9 Solavskjerming

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

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 11 Brudd på husordensreglene

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

§ 12 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede ……. adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……., den ……../…… Styrets leder: ……..

Vedtekter

for Grindsaga borettslag org.nr. 932 163 217

vedtatt i stiftelsesmøte den 10.08.2023
endret på ekstraordinær generalforsamling 08.11.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

(2) Borettslaget har felles utomhusareal på gnr 81 og bnr 2694 sammen med Parsellen borettslag gnr. 81 og bnr. 2727 og 2728. Utomhusarealet er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av utomhusområdet og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

(3) Borettslaget er sameier i anleggseiendom gnr. 81 bnr. 2724 som inneholder parkeringsplasser for biler og sykler og tekniske rom og anlegg sammen med Parsellen borettslag og andre boligselskaper, næringsseksjoner mv. innenfor felt BKB01 - 05 etter reguleringsplan med Plan-ID 551. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie og kan bli utvidet/slått sammen med areal for kvartal 3. Det tingsrettslige sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av anleggseiendommen og forholdet mellom sameierne.

(4) Borettslaget er også sameier i Sameiet Kvarteret Fellesareal, som skal drifte felles eiendom på dagens gnr 81 bnr 2701 sammen med øvrige eiendommer på felt BKB01-05 innenfor reguleringsplan med Plan-ID 551. Sameiet Kvarteret Fellesareal har egne vedtekter som regulerer sameiet ansvars- og virkeområde og forholdet mellom sameierne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Fellesfunksjoner med de andre boligselskapene i Kvartalet

Borettslaget vil ha en del fellesfunksjoner med de andre eiendommene som sammen vil utgjøre prosjektet Kvarteret i Lillestrøm. Det legges opp til at kostnadene forbundet med drift- og vedlikehold av disse fellesfunksjonene fordeles mellom sameierne etter et fordelingsprinsipp fastsatt i vedtekter for Sameiet Kvarteret Fellesareal. Sameiets ansvarsområde vil ikke nødvendigvis følge de enkelte delfeltenes eiendomsgrenser. Sameiet vil dermed kunne stå for drift og vedlikehold av utearealer som ligger innenfor de enkelte delfeltene.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

(4) Tilbydere av boligkjøpsmodeller kan eie andeler i borettslaget i den utstrekning det er tillatt etter borettslagsloven.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbakekjøpspris Bostart gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget disponerer parkeringsplasser gjennom at andelseierne kjøper bruksrett til parkeringsplass i anleggseiendommen på gnr. 81 bnr. 2724 eller i andre eiendommer innenfor Plan-ID 551. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvilke andeler som har bruksrett til parkeringsplassene.

Parkeringsplassene/bruksrettene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, da disse er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksrettene kan omsettes/leies ut til andelseiere i Grindsaga borettslag samt andelseiere/seksjonseiere i borettslag/sameier på Kvarteret.

Det er ikke anledning til å sitte med bruksrett til parkeringsplass uten at man eier andel i Grindsaga borettslag eller er andelseier/seksjonseier i et borettslag/sameie på felt BKB01-05 innenfor Plan-ID 551. Ved salg av andel/seksjon må bruksrett til parkeringsplass selges senest samtidig med salg av andelen/seksjonen. Selger plikter å melde om salget til sameiets styre og forretningsfører. Selger plikter å informere kjøper om sameiets vedtekter.

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

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

(8) Samtlige parkeringsplasser i anleggseiendommen er tilrettelagt for å montere ladeuttak for el-bil/ladbar hybridbil. De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruk og vedlikehold knyttet til ladepunktet.

(9) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i plan U1. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører. Ekstra sportsboder som er kjøpt på egen kontrakt etter overtakelse er fritt omsettelig og kan selges til andre andelseiere i Grindsaga borettslag.

Nesgata 19 Utvikling AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder, også etter at hjemmel til eiendommen er overført. Disse bruksrettene kan kun selges til andelseiere i Grindsaga borettslag. Når samtlige bruksretter er solgt, utgår dette avsnittet av vedtektene.

(10) Beboerne i Grindsaga borettslag har tinglyst adkomst og bruksrett til felles takterrasse i Messeveien 207 i Parsellen borettslag. Grindsaga borettslag er pliktig å betale sin forholdsmessige andel av driftskostnadene.

(11) Parsellen borettslag og Grindsaga borettslag har gjensidig adkomstrett til felles tekniske anlegg som ligger på det enkelte borettslags eiendom.

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

(5) For andelseiere med bruksrett til parkeringsplass, vil kostnad knyttet til denne fordeles i henhold til brøk i garasjesameiet.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, med mindre generalforsamlingen beslutter noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 GRINDSAGA BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE SPORTSBODER OG PARKERINGSPLASSER
à jour pr: 26.11.2024

OBOS leil.nr.	Andel	Utbyggers nr. (merknad)	Bolignr. (H-nr.)	Leilighetens gateadresse	Bod nr. (tilknyttet leilighet)	Ekstra sportsbod (fritt omsettelig)	Parkeringsplass (omsettelig)
1001	1	E1001	H0101	Messeveien 215	52		
1002	2	E1002	H0102	Messeveien 213	12		
1003	3	E1003	H0103	Messeveien 213	40		
1004	4	E1004	H0104	Messeveien 213	27		
1005	5	E1005	H0105	Messeveien 213	23		
1006	6	E1006	H0101	Messeveien 213	16		
1007	7	E1007	H0102	Messeveien 215	50		
1008	8	E1008	H0103	Messeveien 215	49		
1009	9	E1009	H0104	Messeveien 215	6		13
1010	10	E1010	H0105	Messeveien 215	15		
2001	11	E2001	H0201	Messeveien 215	10		
2002	12	E2002	H0202	Messeveien 213	33		
2003	13	E2003	H0203	Messeveien 213	24		
2004	14	E2004	H0204	Messeveien 213	39		
2005	15	E2005	H0205	Messeveien 213	36		
2006	16	E2006	H0201	Messeveien 213	32		
2007	17	E2007	H0202	Messeveien 215	51		
2008	18	E2008	H0203	Messeveien 215	48		
2009	19	E2009	H0204	Messeveien 215	47		14
2010	20	E2010	H0205	Messeveien 215	46		16
3001	21	E3001	H0301	Messeveien 215	11		
3002	22	E3002	H0302	Messeveien 213	21		
3003	23	E3003	H0303	Messeveien 213	19		
3004	24	E3004	H0304	Messeveien 213	22		
3005	25	E3005	H0305	Messeveien 213	20		
3006	26	E3006	H0301	Messeveien 213	18		
3007	27	E3007	H0302	Messeveien 215	2		
3008	28	E3008	H0303	Messeveien 215	14		
3009	29	E3009	H0304	Messeveien 215	17		15
3010	30	E3010	H0305	Messeveien 215	13		
4001	31	E4001	H0401	Messeveien 215	44		
4002	32	E4002	H0402	Messeveien 213	35		
4003	33	E4003	H0403	Messeveien 213	37		
4004	34	E4004	H0404	Messeveien 213	38		
4005	35	E4005	H0405	Messeveien 213	34		
4006	36	E4006	H0401	Messeveien 213	26		
4007	37	E4007	H0402	Messeveien 215	42		
4008	38	E4008	H0403	Messeveien 215	45		
4009	39	E4009	H0404	Messeveien 215	41		

4010	40	E4010	H0405	Messeveien 215	43		18
5001	41	E5001	H0501	Messeveien 215	9		
5002	42	E5002	H0502	Messeveien 213	28		
5003	43	E5003	H0503	Messeveien 213	29		
5004	44	E5004	H0504	Messeveien 213	31		
5005	45	E5005	H0505	Messeveien 213	30		
5006	46	E5006	H0501	Messeveien 213	25		
5007	47	E5007	H0502	Messeveien 215	5		
5008	48	E5008	H0503	Messeveien 215	7		
5009	49	E5009	H0504	Messeveien 215	8		
5010	50	E5010	H0505	Messeveien 215	4		17
6001	51	E6001	H0601	Messeveien 213	3		
6002	52	E6002	H0602	Messeveien 213	1		
1011	53	F1011	H0102	Nesgata 109	56		35
1012	54	F1012	H0101	Nesgata 109	55		
1013	55	F1013	H0101	Nesgata 111	54		30
1014	56	F1014	H0101	Nesgata 113	53		
1015	57	F1015	H0101	Nesgata 115	85		
1016	58	F1016	H0101	Nesgata 117	84		40
1017	59	F1017	H0102	Nesgata 119	81		
1018	60	F1018	H0101	Nesgata 119	78		
2011	61	F2011	H0202	Nesgata 109	58		
2012	62	F2012	H0201	Nesgata 109	57		
2017	63	F2017	H0202	Nesgata 119	80		
2018	64	F2018	H0201	Nesgata 119	74		41
3011	65	F3011	H0304	Nesgata 109	65		31
3012	66	F3012	H0303	Nesgata 109	63		
3013	67	F3013	H0302	Nesgata 109	73		
3014	68	F3014	H0301	Nesgata 109	59		
3015	69	F3015	H0304	Nesgata 119	75		
3016	70	F3016	H0303	Nesgata 119	82		
3017	71	F3017	H0302	Nesgata 119	79		
3018	72	F3018	H0301	Nesgata 119	76		42
4011	73	F4011	H0404	Nesgata 109	62		33
4012	74	F4012	H0403	Nesgata 109	71		
4013	75	F4013	H0402	Nesgata 109	72		
4014	76	F4014	H0401	Nesgata 109	64		34
4015	77	F4015	H0404	Nesgata 119	67		
4016	78	F4016	H0403	Nesgata 119	83		
4017	79	F4017	H0402	Nesgata 119	68		
4018	80	F4018	H0401	Nesgata 119	66		32
5011	81	F5011	H0502	Nesgata 109	61		29
5012	82	F5012	H0501	Nesgata 109	60		
5017	83	F5017	H0502	Nesgata 119	69		39
5018	84	F5018	H0501	Nesgata 119	77		

				Ekstra sportsbod (fritt omsettelig)	Parkeringsplass (omsettelig)
Nesgata 19 Utvikling AS (Usolgte per 26.11.24)				70,98	6-12, 19-28,36-38,47-64,68-77, MC1-2
Parsellen brl (solgt til andelseiere Parsellen brl per 26.11.24)					1-5,43-46,65-67,78-79

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 779
GRINDSAGA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GRINDSAGA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:30, NOVA Spektrum.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Internett- og telefondekning i kjellerbod og sykkelparkering
7. Sammenslåing av borettslagene Grindsaga og Parsellen
8. Retningslinjer for solskjerming på balkongene
9. Begrensning av korttidsleie av leilighetene
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomité
13. Kvarderet samdyrkelag 2025

Med vennlig hilsen,
Styret i GRINDSAGA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ragnvald Svendby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitne velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport Grindsaga borettslag.pdf
2. 779 - Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Internett- og telefondekning i kjellerbod og sykkelparkering

Forslag fremmet av:
Roger Skauen og Bente Almås

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Manglende internett- og telefondekning i kjellerboden utgjør en sikkerhetsrisiko. Uten dekning kan beboere ikke kontakte nødetater ved innbrudd, overfall, skade eller illebefinnende. Dette svekker tryggheten i borettslaget.

Forslag: Vi foreslår å installere en eller flere signalforsterkere for å sikre dekning i kjeller, bod- og sykkelområde.

Argumenter:

- **Økt sikkerhet:** Bedre dekning vil gjøre det mulig å tilkalle hjelp ved nødsituasjoner.
- **Forebygging av innbrudd:** Med dekning kan beboere raskt rapportere mistenkelig aktivitet.
- **Bedre kommunikasjon:** Beboere kan holde kontakten med omverdenen, noe som gir økt trygghet.

Styrets innstilling

Da en slik installasjon vil være en dyr investering for borettslaget, ønsker ikke styret å støtte forslaget. Men et nytt styre kan gjerne innhente priser og presentere anbud på en fremtidig generalforsamling. Dermed vil andelseierne ha et bedre beslutningsgrunnlag for et vedtak.

Forslag til vedtak

Det installeres en eller flere signalforsterkere for å sikre dekning i kjeller, bod- og sykkelområde.

Sak 7

Sammenslåing av borettslagene Grindsaga og Parsellen

Forslag fremmet av:
Roger Skauen og Bente Almås

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Vi har blitt gjort oppmerksom av beboerrepresentant Lene Murer at det er mulig å slå sammen Grindsaga og Parsellen borettslag. Borettslagene deler felles garasjeanlegg, uteareal og takterrasse. En sammenslåing vil forenkle administrasjonen og styrke fellesskapet.

Forslag: Styret i Grindsaga tar opp med styret i Parsellen at disse to borettslagene slår seg sammen til ett, med navnet Parsellen borettslag.

Argumenter:

- **Effektiv administrasjon:** En sammenslåing vil redusere administrasjonskostnader og forenkle beslutningsprosesser.
- **Styrket fellesskap:** Beboerne vil få en sterkere følelse av tilhørighet og fellesskap.
- **Logisk navn:** Parsellen borettslag er et naturlig valg, da området har hett Parsellen under byggeprosessen og Parsellhagen ligger ved siden av.

Styrets innstilling

Styret har ingen innsigelser, men bemerker at det er en del formalia som må på plass, og det vil være behov for konsulentbistand fra rådgiver/regnskapskonsulent. Det må avholdes en ny generalforsamling på et senere tidspunkt i begge borettslag, med blant annet en plan for sammenslåingen med vedtektsendring, tidspunkt for sammenslåing og eventuelt vederlag til andelseierne der årsregnskap, årsrapport og revisjonsberetning ligger ved. Deretter må det sendes melding til foretaksregisteret og kreditorvarsel. Det utarbeides et avviklingsregnskap for det overdratte selskapet. Dette danner grunnlag for åpningsbalansen i det overtakende selskapet.

Forslag til vedtak

Styret i Grindsaga tar opp med styret i Parsellen at disse to borettslagene slår seg sammen til ett, med navnet Parsellen borettslag.

Sak 8

Retningslinjer for solskjerming på balkongene

Forslag fremmet av:
Roger Skauen og Bente Almås

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Borettslaget har utvendige zip screens på vinduene levert av Lady Solskjerming. Det er ønskelig med et helhetlig visuelt uttrykk for solskjerming på balkongene.

Forslag: Vi foreslår å etablere retningslinjer for solskjerming på balkongene, type Zip screen, med samme visuelle uttrykk og farge som resten av blokka.

Argumenter:

- **Estetisk helhet:** Ensartet solskjerming vil gi et mer harmonisk og estetisk utseende til bygningene.
- **Økt privatliv:** Zip screens vil hindre innsyn og skjerme for sol, noe som gir beboerne mer privatliv.

Bedre komfort: Solskjerming vil bidra til å holde balkongene kjølige og behagelige.

Styrets innstilling

Det finnes alt finnes retningslinjer for solskjerming. På Vibbo.no/grindsaga/tema/solskjerming står det i dag type og fargekode for solskjerming i de ulike husene.

Forslag til vedtak

Det etableres retningslinjer for solskjerming på balkongene, type Zip screen, med samme visuelle uttrykk og farge som resten av blokka.

Sak 9

Begrensning av korttidsleie av leilighetene

Forslag fremmet av:
Roger Skauen og Bente Almås

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn: De siste årene har det vært en økning av korttidsutleie av leiligheter igjennom plattformer som Airbnb og liknende. Slike leieforhold fører ofte til hyppig utskifting av beboere, redusert nabokontakt, økt støy og slitasje på fellesarealer samt en utrygg opplevelse for øvrige beboere. Borettslaget er ment å være et trygt og stabilt bomiljø der beboerne kjenner hverandre og tar ansvar for fellesskapet. Dette er vanskelig å opprettholde med stadig gjennomtrekk av korttidsleietakere. For å opprettholde et trygt og stabilt bomiljø, ønsker vi å begrense muligheten for korttidsleie.

Forslag: Vi foreslår å innføre strenge begrensninger på korttidsleie av leilighetene i borettslaget, i tråd med borettslagsloven § 5-4.

Argumenter:

- **Stabilt bomiljø:** Begrensning av korttidsleie vil bidra til et mer stabilt og trygt bomiljø, hvor beboerne kjenner hverandre og tar ansvar for fellesskapet.
- **Redusert slitasje:** Korttidsleie fører ofte til økt slitasje på fellesarealer og leiligheter, da leietakere ikke har samme eierskapsfølelse som faste beboere.
- **Bedre naboskap:** Med færre korttidsleietakere vil det være lettere å bygge gode naboforhold og et sterkere fellesskap.
- **Økt sikkerhet:** Færre ukjente personer i borettslaget vil redusere risikoen for tyveri og andre sikkerhetsproblemer.
- **Forutsigbarhet:** Fastboende beboere gir større forutsigbarhet i forhold til bruk av fellesarealer og deltakelse i borettslagets aktiviteter.

Forslag til vedtekter:

1. Korttidsleie av leilighetene i borettslaget er kun tillatt i inntil 30 døgn per år, i tråd med borettslagsloven § 5-4.

2. Søknaden om korttidsutleie skal være skriftlig og rettes styret.

3. All korttidsleie må godkjennes av styret i forkant.

4. Andelseier plikter å informere styret skriftlig:

a) Dokumentere hvem som leier boligen med navn, kontaktinformasjon til leietaker og hvor mange som skal oppholde seg i boligen, og for hvilken periode.

b) Sørge for at leietaker er kjent med husordensregler.

c) Stille med ansvarsforsikring som dekker eventuell skade forårsaket av leietaker.

d) Informere naboene i god tid før utleie skjer.

5. Styret har fullmakt til å:

a) Utforme utfyllende retningslinjer og saksbehandlingsprosedyrer.

b) Kreve et behandlingsgebyr for søknader.

c) Innføre tvangsmulkt ved brudd på bestemmelsen.

6. Ved gjentatte eller grove brudd kan styret kreve at utleien opphører, og i ytterste konsekvens fremme krav om fravikelse av boligen i tråd med burettslagslova § 5-22.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Det antas at man ønsker en endring av vedtektenes 4-2 (3) som i dag lyder: *«Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»*

Styret forstår hensikten bak forslaget, men minner på at en slik endring ikke utelukkende vil gjelde såkalte Airbnb utleie, men også kortidsutleie til familie og venner, hvilket bør tas med i en helhetsvurdering.

Uavhengig av om andelseier har inngått ansvarsforsikring eller ei, så vil andelseier være ansvarlig for eventuell skade forårsaket av leietaker. Borettslaget forholder seg til andelseier, som enten benytter sin forsikring eller dekker kostnad direkte. Det kreves heller ikke ansvarsforsikring ved langtidsutleie og vi kan ikke se at man har hjemmel til å kreve dette. Av den grunn mener vi at man ikke skal kreve ansvarsforsikring.

Ift. pkt 5b) så er dette ivaretatt i borettslagets vedtekter 4-2 (6): «*Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).»* og 6-1 (6): *«Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.»*

Når det gjelder tvangsmulkt pkt 5c), så har ikke et borettslag anledning til å pålegge dette til andelseier direkte. Tvangsmulkt er et juridisk virkemiddel som vanligvis benyttes av offentlige myndigheter for å sikre oppfyllelse av lovpålagte krav. I borettslagsforhold reguleres mislighold av andelseierens plikter gjennom Borettslagsloven. Dersom en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan borettslaget kreve salg av andelen eller i spesielle tilfeller begjære fravikelse. Dette kan skje ved brudd på vedlikeholdsplikten, manglende betaling av felleskostnader eller annen alvorlig oppførsel som skader fellesskapet. Styret må dokumentere misligholdet nøye og følge lovgitte prosedyrer, inkludert skriftlig advarsel og eventuelt rettslig prosess.

Styret foreslår i stedet et tillegg til vedtektstekst, slik at ny tekst blir som følger (endring i fet skrift):

«Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. **Ved korttidsutleie plikter andelseier å melde styret om navn, kontaktinformasjon og periode for bruksoverlating i forkant av utleie.***»*

Forslag til vedtak

Det stemmes over endringsforslaget til vedtektene

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Borettslaget skal ha et styre bestående av styreleder, to til fire andre styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer.

Beboerrepresentantene har sagt seg villig til å sitte i det kommende styret - det er Kristoffer Austnes, Bettina Steen, Anita Krishan og Lene Mürer. I tillegg har Ihab Al-Khalifa og Tara E. Kayri meldt interesse.

Kandidatene vil bli presentert på generalforsamlingen. Det vil også være mulig å fremme andre forsalg på møtet.

Roller og kandidater

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

- Styreleder 1

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Styremedlem 1
- Styremedlem 2
- Styremedlem 3
- Styremedlem 4

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

- Varamedlem 1
- Varamedlem 2

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Delegat 1

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

- Varadelegat 1

Sak 12

Valg av valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget bør ha en valgkomité bestående av 2-3 medlemmer som kan lage en innstilling til styret før neste års generalforsamling.

Forslag til vedtak

Som valgkomité velges:

Sak 13

Kvarderet samdyrkelag 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ureist er en profesjonell bybonde som driver Kvarteret samdyrkelag og har ansvaret for Parsellehagen som ligger i tilknytning til borettslagene. Det gis en kort informasjon om årets opplegg og hvordan man melder seg på.

Forslag til vedtak

Tas til orientering

INFORMASJON FRA STYRET OM BORETTSLAGET

Tillitsvalgte
Borettslaget ble stiftet 10.08.2023 og følgende personer fra OBOS sitter i dag i styret:

Styreleder Anne Elisabeth Geitle, styremedlem Ole Andreas Olaisen Fredheim og styremedlem Monica Bodin-Wilhelmsen.

Beboerrepresentanter valgt på innflyttingsmøte 26.09.2024:
Kristoffer Austnes, Bettina Steen, Anita Krishan og Lene Mürer.

Beboerrepresentantene har overtatt fellesarealer på vegne av andelseierne og deltatt i møter med utbygger.

Kontaktinformasjon styret
Styret kan kontaktes på epost grindsaga@styrerommet.no eller på Vibbo.no/grindsaga.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Minner om at *reklamasjoner* må meldes skriftlig i samhandlingsplattformen RUBUS. Rubus er en portal for elektronisk FDV-dokumentasjon og reklamasjonshåndtering. Se informasjon under Tema.

Utleie av egen bolig *(bruksoverlating)* søker man om via Vibbo og «Min bolig».

Eierskifter
Ved eierskifter må selger gi ny eier tilgang til:

- Rubus
- Techem

Man er også ansvarlig for å si opp abonnement knyttet til leiligheten, eksempelvis internett og TV-tjenester, og ladeabonnement for elbil.

Generelle opplysninger
Borettslaget består av 84 andelsleiligheter, er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932 163 217, og ligger i LILLESTRØM kommune med gnr. 81 bnr. 2725 og 2726.

Leilighetene var ferdigstilt og ble overlevert i perioden 11.– 27.11.2024.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er Ernst &Young AS.

Forsikring
Boligselskapets eiendommer er forsikret i Tryg forsikring, polisenr. 3308995.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal man sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om boligselskapets forsikring brukes, kan man belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor boligeiers ansvar. Den enkelte boligeier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag, oef@obos.no, vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Ekstraordinær innbetaling kan skje to ganger pr. år, henholdsvis mars og september med innbetaling 20.03. og 20.09.

Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 20.03. eller 20.09. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 hvis man benytter ordningen. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Merk: Det er ikke anledning til å nedbetale fellesgjeld dersom boligen din er tilknyttet OBOS Deleie. Se egen informasjon om OBOS Deleie på vibbo.

Organisering

Borettslagets andeler er fordelt på bygg E og F. Bygg E har adressene Messeveien 213 og 215, mens bygg F har adressene Nesgata 109, 11, 113, 115, 117 og 119.

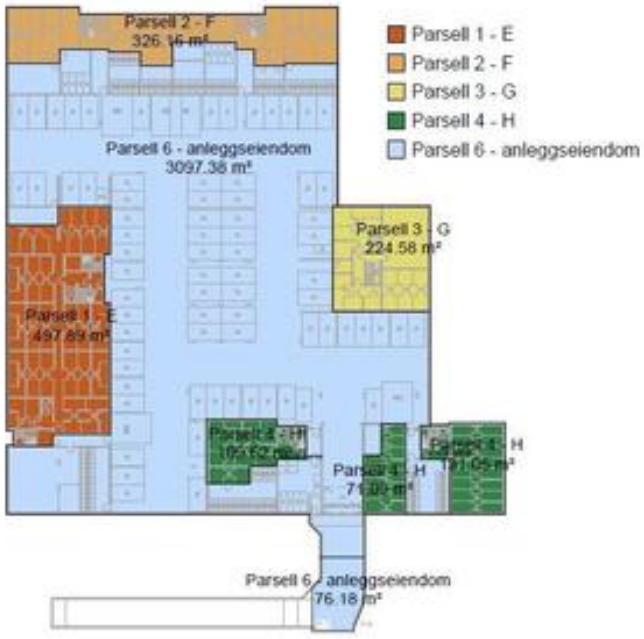
Kvartal 2 fellessameie

Utomhuseiendommen på gnr. 81 bnr. 2694 deles med Parsellen borettslag, som inkluderer bygg G og H. Denne eiendommen inngår i Kvartal 2 fellessameie og er organisert som et tingsrettslig sameie. Fellessameiet står for driften av utomhusarealene og felles tekniske anlegg og avtaler for begge borettslagene.

Kvartal 2 garasjesameie

Når det gjelder eiendommen under bakken, er den skilt ut som egen anleggseiendom med gnr. 81 bnr. 2724. Denne eiendommen inkluderer blant annet felles adkomst- og kjørearealer, parkering for biler, MC og sykler, boder og tekniske anlegg. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkelenheten (boligseksjon) eller hjemmel til boligselskap for alle eiendommer som har rettigheter til Kvartal 2 Garasjesameie sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, inkludert fellesrom, fellesområder og installasjoner.

Sameieandeler til parkeringsplasser og MC-plasser i Garasjeeiendommen disponeres av eiere (andelseiere/seksjonseiere) i borettslag/sameier på felt BKB01-05 innenfor reguleringsplan Nesgata 19 med Plan-ID 551 (Kvartal 1-5).



Sameiet Kvarteret Fellesareal

Borettslaget er også sameier i Sameiet Kvarteret Fellesareal, som består av uteareal felles for hele Kvarteret (Kvartal 1-5) på gnr. 81 bnr. 2701. Alle boligselskapene og næringsseksjoner/-eiendommer er sameiere.

Finansiering av borettslaget
Borettslaget har inngått kontrakt med Nesgata 19 Utvikling AS om kjøp av tomt og bygninger til fastpris, kr 463 600 000.

Avtalt kjøpesum for bygning og tomt kr 463 600 000
Finansieringsbehov kr 463 600 000

Borettslaget finansierer kjøpet av eiendommen og bygningen slik:
Opptak av lån, 60 % av kjøpesum **kr 278 160 000**
Innskudd fra andelseierne **kr 185 440 000**
Totalt kr 463 600 000

Bygge- og finansieringsplan for Grindsaga borettslag

OBOS Leil.nr.	Andel	Kjøpesum leilighet	Pantesikret innskudd	Felleslån	Felleskostn pr. mnd	Kap.kostn. år 1-5
1001	1	4 050 000	1 620 000	2 430 000	3 375	10 226
1002	2	3 750 000	1 500 000	2 250 000	3 100	9 469
1003	3	3 750 000	1 500 000	2 250 000	3 141	9 469
1004	4	4 750 000	1 900 000	2 850 000	3 829	11 994
1005	5	4 550 000	1 820 000	2 730 000	3 829	11 489
1006	6	3 650 000	1 460 000	2 190 000	3 100	9 216
1007	7	3 650 000	1 460 000	2 190 000	3 100	9 216
1008	8	3 650 000	1 460 000	2 190 000	3 141	9 216
1009	9	4 850 000	1 940 000	2 910 000	3 829	12 246
1010	10	4 650 000	1 860 000	2 790 000	3 829	11 741
2001	11	4 850 000	1 940 000	2 910 000	3 705	12 246
2002	12	3 850 000	1 540 000	2 310 000	3 100	9 721
2003	13	3 850 000	1 540 000	2 310 000	3 141	9 721
2004	14	4 950 000	1 980 000	2 970 000	3 829	12 499
2005	15	4 850 000	1 940 000	2 910 000	3 829	12 246
2006	16	4 950 000	1 980 000	2 970 000	3 705	12 499
2007	17	3 750 000	1 500 000	2 250 000	3 100	9 469
2008	18	3 750 000	1 500 000	2 250 000	3 141	9 469
2009	19	5 050 000	2 020 000	3 030 000	3 829	12 751
2010	20	4 950 000	1 980 000	2 970 000	3 829	12 499
3001	21	5 050 000	2 020 000	3 030 000	3 705	12 751
3002	22	3 950 000	1 580 000	2 370 000	3 100	9 974
3003	23	3 950 000	1 580 000	2 370 000	3 141	9 974
3004	24	5 150 000	2 060 000	3 090 000	3 829	13 004
3005	25	5 050 000	2 020 000	3 030 000	3 829	12 751
3006	26	5 150 000	2 060 000	3 090 000	3 705	13 004
3007	27	3 850 000	1 540 000	2 310 000	3 100	9 721
3008	28	3 850 000	1 540 000	2 310 000	3 141	9 721
3009	29	5 350 000	2 140 000	3 210 000	3 829	13 509

3010	30	5 250 000	2 100 000	3 150 000	3 829	13 256
4001	31	5 350 000	2 140 000	3 210 000	3 705	13 509
4002	32	4 050 000	1 620 000	2 430 000	3 100	10 226
4003	33	4 050 000	1 620 000	2 430 000	3 141	10 226
4004	34	5 350 000	2 140 000	3 210 000	3 829	13 509
4005	35	5 250 000	2 100 000	3 150 000	3 829	13 256
4006	36	5 350 000	2 140 000	3 210 000	3 705	13 509
4007	37	3 950 000	1 580 000	2 370 000	3 100	9 974
4008	38	3 950 000	1 580 000	2 370 000	3 141	9 974
4009	39	5 550 000	2 220 000	3 330 000	3 829	14 014
4010	40	5 450 000	2 180 000	3 270 000	3 829	13 761
5001	41	5 650 000	2 260 000	3 390 000	3 705	14 266
5002	42	4 250 000	1 700 000	2 550 000	3 100	10 731
5003	43	4 250 000	1 700 000	2 550 000	3 141	10 731
5004	44	5 650 000	2 260 000	3 390 000	3 829	14 266
5005	45	5 550 000	2 220 000	3 330 000	3 829	14 014
5006	46	5 650 000	2 260 000	3 390 000	3 705	14 266
5007	47	4 150 000	1 660 000	2 490 000	3 100	10 479
5008	48	4 150 000	1 660 000	2 490 000	3 141	10 479
5009	49	5 850 000	2 340 000	3 510 000	3 829	14 771
5010	50	5 750 000	2 300 000	3 450 000	3 829	14 519
6001	51	17 600 000	7 040 000	10 560 000	6 125	44 440
6002	52	14 600 000	5 840 000	8 760 000	5 369	36 865
1011	53	6 800 000	2 720 000	4 080 000	4 544	17 170
1012	54	2 800 000	1 120 000	1 680 000	2 784	7 070
1013	55	7 400 000	2 960 000	4 440 000	4 791	18 685
1014	56	7 500 000	3 000 000	4 500 000	4 791	18 938
1015	57	7 500 000	3 000 000	4 500 000	4 791	18 938
1016	58	7 400 000	2 960 000	4 440 000	4 791	18 685
1017	59	2 800 000	1 120 000	1 680 000	2 784	7 070
1018	60	6 800 000	2 720 000	4 080 000	4 544	17 170
2011	61	7 700 000	3 080 000	4 620 000	4 997	19 443
2012	62	3 700 000	1 480 000	2 220 000	3 141	9 343
2017	63	3 800 000	1 520 000	2 280 000	3 141	9 595
2018	64	7 600 000	3 040 000	4 560 000	4 997	19 190
3011	65	7 900 000	3 160 000	4 740 000	4 997	19 948
3012	66	3 800 000	1 520 000	2 280 000	3 141	9 595
3013	67	2 800 000	1 120 000	1 680 000	2 687	7 070
3014	68	5 800 000	2 320 000	3 480 000	3 884	14 645
3015	69	5 800 000	2 320 000	3 480 000	3 884	14 645
3016	70	2 800 000	1 120 000	1 680 000	2 687	7 070
3017	71	3 900 000	1 560 000	2 340 000	3 141	9 848
3018	72	7 800 000	3 120 000	4 680 000	4 997	19 695
4011	73	8 100 000	3 240 000	4 860 000	4 997	20 453
4012	74	3 950 000	1 580 000	2 370 000	3 141	9 974

4013	75	2 950 000	1 180 000	1 770 000	2 687	7 449
4014	76	6 000 000	2 400 000	3 600 000	3 884	15 150
4015	77	6 000 000	2 400 000	3 600 000	3 884	15 150
4016	78	2 950 000	1 180 000	1 770 000	2 687	7 449
4017	79	4 050 000	1 620 000	2 430 000	3 141	10 226
4018	80	8 000 000	3 200 000	4 800 000	4 997	20 200
5011	81	12 300 000	4 920 000	7 380 000	5 011	31 058
5012	82	10 400 000	4 160 000	6 240 000	4 819	26 260
5017	83	10 400 000	4 160 000	6 240 000	4 819	26 260
5018	84	12 000 000	4 800 000	7 200 000	5 011	30 300
		463 600 000	185 440 000	278 160 000		

Variabler ved stifting	
Antall leiligheter	84
Samlet BRA iht driftsbudsjett	5 731
Andel fellesgjeld	0,6
Rente felleslån	5,05 %
Løpetid	40
Avdragsfrihet	5
Felleskostnad pr. kvm iht driftsbudsjett	55
Kostnad p-plass iht driftsbudsjett	250

Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende). Dette gir grunnlag for den fremtidige eierbrøken.

Akonto oppvarming og oppvarming av varmt tappevann er p.t. kr 11 pr kvm og blir avregnet. For mye innbetalt blir refundert, og for lite innbetalt blir etterfakturert.

Borettsinnskudd
Borettsinnskuddet er sikret ved tinglyst pant i eiendommen med en fellesobligasjon pålydende kr 185 440 000 som tilsvarer summen av alle innskuddene.

Felleslån
Borettslaget finansieres i tillegg til innskuddene med et lån i OBOS-Banken AS pålydende kr 278 160 000, som tilsvarer 60 % av total kjøpesum.

Renten på lånet er fra 22.04.2025 på 5,18% (nominell), ned fra 5,35%.

GRINDSAGA BORETTSLAG
ORG.NR. 932 163 217, KUNDENR. 779

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**467 188**	**0**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		45 572 442	2 895
Tilført tomt		-44 293	-61 021 814
Tilført bygg	10	-402 533 893	0
Tilført egenakapital		44 293	0
Tillegg for nye langsiktige lån		278 810 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	12	-45 450 000	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		124 373 893	61 066 107
Tilført andelskapital		0	420 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**772 442**	**467 188**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 239 631**	**467 188**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 690 793	467 188
Kortsiktig gjeld	-1 451 162	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 239 631**	**467 188**

GRINDSAGA BORETTSLAG
ORG.NR. 932 163 217, KUNDENR. 779

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 521 568	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	447 735	0	0	3 782 000
Andre inntekter	3	1 000	2 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 970 303**	**2 000**	**0**	**3 782 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-7 000
Styrehonorar		0	0	0	-50 000
Revisjonshonorar	4	-7 651	0	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-17 150	0	0	-136 250
Konsulenthonorar		0	0	0	-25 000
Kontingenter		0	0	0	-16 800
Drift og vedlikehold	5	-34 011	0	0	-343 000
Forsikringer		-35 331	0	0	-190 000
Kommunale avgifter	6	-15 304	0	0	-1 382 000
Kostnader Kvartal 2 Fellessameie		-103 158	0	0	-1 405 896
Energi/fyring		-25 756	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-2 100	0	0	-25 200
Andre driftskostnader	7	-73 923	-110	0	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-314 384**	**-110**	**0**	**-3 641 146**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 655 919**	**1 890**	**0**	**140 854**
Innbetalt andel fellesgjeld		45 450 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**47 105 919**	**1 890**	**0**	**140 854**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	3 091	1 005	0	0
Finanskostnader	9	-1 536 568	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 533 477**	**1 005**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**45 572 442**	**2 895**	**0**	**140 854**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		45 572 442	2 895		

GRINDSAGA BORETTSLAG
ORG.NR. 932 163 217, KUNDENR. 779

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	402 533 893	0
Tomt		61 066 107	61 021 814
SUM ANLEGGSMIDLER		**463 600 000**	**61 021 814**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		61 797	0
Andre kortsiktige fordringer	11	677 468	0
Energiavregning	12	38 090	0
Driftskonto OBOS-banken		1 913 439	0
Driftskonto OBOS-banken II		0	467 188
SUM OMLØPSMIDLER		**2 690 793**	**467 188**
SUM EIENDELER		**466 290 793**	**61 489 002**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 84 * 5 000		420 000	420 000
Opptjent egenkapital	13	45 619 631	2 895
SUM EGENKAPITAL		**46 039 631**	**422 895**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	233 360 000	0
Borettsinnskudd	15	185 440 000	61 066 107
SUM LANGSIKTIG GJELD		**418 800 000**	**61 066 107**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		311 369	0
Påløpte renter		1 127 182	0
Annen kortsiktig gjeld	16	12 611	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 451 162**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**466 290 793**	**61 489 002**
Pantstillelse	17	2 171 027 200	61 066 107
Garantiansvar			

Lillestrøm, 14.04.2025
Styret i Grindsaga Borettslag

Anne Elisabeth Geitle Monica Bodin-Wilhelmsen Ole Andreas Fredheim

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	447 735
Kapitalkostnader på IN-lån	1 521 516
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	52
Overført til kapitalkostnader	-1 521 568
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**447 735**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Innbetaling festeavgift fra Nesgata 19 Utvikling AS	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 000**

NOTE: 4

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 651.

NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-11 875
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 761
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 375
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-34 011**

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

NOTE: 6

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-15 304
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-15 304**

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-4 341
Vaktmestertjenester	-9 344
Vakthold	-4 843
Renhold ved firmaer	-53 547
Serviceavtale og livsstilkonsept	-1 847
Bank- og kortgebyr	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-73 923**

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 091
SUM FINANSINNTEKTER	**3 091**

NOTE: 9

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-492 609
Renter og gebyr på lån til uybygger eks etb-gebyr	-1 043 959
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 536 568**

NOTE: 10

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2024	402 533 893
SUM BYGNINGER	**402 533 893**

Tomten ble kjøpt i 2023
Gnr.81/bnr.2725 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 11

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN	52
viderefakturert kostnader fra 2024 i 2025	27 416
Korrigering av lån, beløpet er mottatt i 2025	650 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**677 468**

NOTE: 12

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-90 303
SUM INNTEKTER	**-90 303**

KOSTNADER

Fjernvarme	128 393
SUM KOSTNADER	**128 393**

SUM ENERGIAVREGNING	**38 090**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 13

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	IB	2 895	
Tilført bygg		44 293	
Årsresultat uten IN		122 443	
Opptjent egenkapital			169 631
Egenkapital fra IN tidligere			0
Egenkapital fra IN 2024			45 450 000
Reduksjon EK fra IN			0
SUM ANNEN EGENKAPITAL			**45 619 631**

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

UTBYGGER		
Opprinnelig 2024	-650 000	
		-650 000
OBOS-Banken		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2024	-278 160 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	45 450 000	
		-232 710 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-233 360 000**

LÅN TIL UTBYGGER
Det har skjedd en feil i forbindelse med nedkvittering og låneutbetaling for Grindsaga Borettslag. Lån er korrigert og utbygger har tilbakebetlt i 2025.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2030
1012, 1017, 3013, 3016	1 350
4013, 4016	1 450
1006, 1007, 1008	1 750
1002, 1003, 2007, 2008, 2012	1 800
2002, 2003, 2017, 3007, 3008, 3012	1 850
3002, 3017, 4007, 4008, 4012	1 900
1001, 4002, 4003, 4017	1 950
4018, 5007, 5008, 5010	2 000
5002, 5003	2 050
1010	2 250
1004	2 300
2005	2 350
2004, 2006	2 400
009, 3001, 3005	2 450

3004, 3006	2 500
3010, 4005	2 550
3009, 4001, 4004, 4006	2 600
4010	2 650
4009, 5001, 5004, 5005, 5006	2 700
3014, 3015, 5009	2 800
4014, 4015	2 900
1011, 1018	3 250
1013, 1016, 6001	3 550
1014, 1015, 5017	3 600
2018	3 650
2011, 6002	3 700
5011, 5018	3 750
3011, 5012	3 800

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	185 440 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-185 440 000**

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Korrigering L3010, tilbakeført i 2025	-12 611
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-12 611**

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	185 440 000
Pantelån	232 710 000
Beregnede IN-forpliktelser	45 450 000
TOTALT	**463 600 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	402 533 893
Tomt	61 066 107
TOTALT	**463 600 000**

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Grindsaga Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grindsaga Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: XLE3Z-5JB8A-UYQRX-UH151-TU8VH-AQ0DN

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 23. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: XLE3Z-5JB8A-UYQRX-UH151-TU8VH-AQ0DN

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-23 20:34:07 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XLE3Z-5JB8A-UYQRX-UH151-TU8VH-AQ0DN

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 779 **Selskapsnavn:** GRINDSAGA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2026 for GRINDSAGA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 932163217
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. mars kl. 09:00 til 26. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Lene Mürer er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Roger Skauen og Elena Rocio Westby er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av revisor

Borettslaget benytter i dag Ernst & Young AS (EY) som revisor. EY har besluttet å avvikle leveranser av revisjonstjenester til borettslag og sameier.

EY Norge har inngått avtale om salg av deler av virksomheten til revisjons- og rådgivningsselskapet Cedra Group Norge AS. I den forbindelse er selskapet TC Newco Norway IV AS (org.nr. 936 295 800) opprettet som heleid datterselskap av Ernst & Young AS. Ved gjennomføring av transaksjonen, planlagt 30. juni 2026, vil selskapet overdras til Cedra.

Det opplyses at borettslaget vil beholde samme revisjonsteam og samme vilkår som tidligere, og at formålet er å sikre kontinuitet og trygghet for kundene.

Det må derfor formelt velges ny revisor på generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret legger til grunn at revisjonstjenestene videreføres med samme team og vilkår som tidligere, og at endringen er en organisatorisk omstrukturering.

Styret vurderer at det er hensiktsmessig å videreføre samarbeidet gjennom valg av TC Newco Norway IV AS som ny revisor.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Det foreslås at samlet godtgjørelse til styret for perioden 2025–2026 fastsettes til kr 145 000.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at samlet godtgjørelse til styret for perioden 2025–2026 settes til kr 145 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Ulovlig parkering foran vinduer

Fremmet av: Egle Sedeika - Messeveien 215

Det oppleves gjentatte tilfeller av ulovlig stans og parkering foran våre vinduer, til tross for tydelig skilting som forbyr dette. Styret har bestilt én betongblokk som fysisk hindring, men dette har vist seg å være utilstrekkelig. Den rød/hvite kjettingen og de røde stolpene som per i dag står der, er bekostet privat. Etter vårt syn er dette et felles ansvar, da det gjelder håndheving av borettslagets regler og trafikksikkerhet på området. Vi ber derfor om at det bestilles og monteres ytterligere én betongblokk for å forhindre ulovlig parkering på en effektiv måte.

Styrets innstilling
Styret anerkjenner utfordringen med ulovlig parkering og behovet for å ivareta sikkerhet og regelverk. Styret mener imidlertid at borettslaget ikke bør binde seg til et konkret tiltak som en ekstra betongblokk. Tiltak bør vurderes helhetlig, med hensyn til adkomst, uteområde og kostnader. I tillegg må det sjekkes ut med det påbegynte arbeidet i Kvartal 3. Ved oppkobling til infrastrukturen under bakken, kan det være muligheter for å finne bedre løsninger enn dagens på dette arealet.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget, slik at det er handlingsrom til å vurdere hensiktsmessige tiltak innenfor en forsvarlig kostnadsramme.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Utskifting av planter i terrassekasser

Fremmet av: Egle Sedeika - Messeveien 215

Siden innflytting i november 2024 har plantene i terrassekassene fremstått som døde eller ikke levedyktige. Det har så langt ikke blitt iverksatt tiltak for å erstatte disse, og kassene gir et forsømt og lite estetisk inntrykk av fellesområdet. Vi ber derfor om at det vedtas å skifte ut plantene i løpet av sommeren 2026, og at det plantes robuste sorter som egner seg for å stå i kasser og tåler lokale værforhold.

Styrets innstilling

Styret er opptatt av at fellesområdene fremstår som velholdte. Samtidig må eventuelle tiltak vurderes helhetlig, herunder budsjett, vedlikeholdsansvar og eventuelle garantiforhold.

Vi har kontrakt med Akershusgarteneren AS for skjøtsel av grøntanleggene. I garantitid er det eksisterende grønnstruktur med gress, blomstereng, stauder, busker og trær som skal tas vare på og eventuelt erstattes hvis det trengs. Hvis det viser seg til våren at vekstene i felles blomsterkasser ikke holder mål, må det følges opp i henhold til kontrakt.

Styret mener borettslaget ikke bør binde seg til en konkret frist eller åpne for individuell beplantning i felles terrassekasser, da dette kan skape ulik standard, uklare ansvarsforhold og unødvendige utgifter. Endringer kan eventuelt vurderes når utløp av garanti- og kontraktstid nærmer seg.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Fjerning av gjerde rundt bygg F

Fremmet av: Linn Tønseth Kjærstad - Nesgata 117

Ønsker at vi fjerner gjerde rundt bygget. Var opprinnelig satt opp for å beskytte plantene. De er ikke spesielt pent og ser veldig midlertidig ut.

Styrets innstilling
Gjerdet rundt bygg F ble etablert for å beskytte ny beplantning i etableringsfasen og er bekostet av OBOS. Beplantningen er særlig sårbar de første årene, og tidlig fjerning kan medføre skader og økonomiske konsekvenser for borettslaget, herunder mulige forsikringsmessige forhold.

Styret har forståelse for at gjerdet kan oppleves som lite estetisk, men vurderer at hensynet til beplantning, økonomi og forsvarlig drift veier tyngst.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **32**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Trivselstiltak / sommerfest

Fremmet av: Gry Lerstang - Nesgata 109

Jeg foreslår at det arrangeres en sommerfest for alle beboere i borettslaget

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget om å arrangere sommerfest. Et slikt tiltak vil kunne styrke fellesskapet og bidra til økt trivsel i borettslaget.

Arrangementet kan gjennomføres innenfor en nøktern og forsvarlig økonomisk ramme, og gjerne i samarbeid med frivillige beboere.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Bakgrunn for å styrke bomiljøet, skape trivsel og legge til rette for at naboer blir bedre kjent, foreslås det at borettslaget arrangerer en sommerfest for alle beboere. Forslag Det foreslås at borettslaget arrangerer en sommerfest i løpet av [måned, f.eks. juni eller august] 2026 på fellesområdet. Styret gis ansvar for planlegging og gjennomføring av arrangementet, eventuelt med hjelp fra frivillige beboere. Budsjett Det foreslås avsatt inntil kr [beløp, f.eks. 15 000] fra borettslagets disposisjonsfond/fellesmidler til dekning av: Mat og drikke (alkoholfritt) Leie av telt, bord og stoler ved behov Enkel underholdning/aktiviteter for barn og voksne Eventuelle andre nødvendige kostnader Det kan også vurderes en mindre egenandel per husstand dersom generalforsamlingen ønsker å redusere kostnaden for borettslaget. Forslag til vedtak Generalforsamlingen vedtar at det arrangeres sommerfest for beboerne i 2026. Det avsettes inntil kr [beløp] til formålet. Styret gis fullmakt til å planlegge og gjennomføre arrangementet innenfor vedtatt budsjett.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Begrense økende mengde måker i området

Fremmet av: Tomas Rez - Nesgata 109

Ønsker at vi som borettslag i samarbeid med Nova setter inn tiltak for å begrense mengden med måker i området.

> **Forslag til vedtak:**
> Vi kan gjøre flere ting i vårt borettslag og i samarbeid med Nova feks. Forebygge før hekking (vinter/tidlig vår): Fjern fjorårets reir, sett opp pigger på takkanter, monter fuglevaiere/snører (minst 30 cm over underlaget), og bruk visuelle skremmemidler. Foreslår at styret får fullmakt til å bruke inntil NOK 100.000 til tiltak.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Lene Mûrer (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lene Mûrer

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Roger Skaug (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Roger Skaug

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lena Mürer (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lena Mürer

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Elena Westby (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elena Westby

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Grindsaga Borettslag

---

Møtedato: 08.11.2024
Møtested: digitalt

Til stede: Ole Andreas Fredheim for utbygger Nesgata 19 Utvikling AS som eier av alle andelene.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Monica Bodin-Wilhelmsen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Monica Bodin-Wilhelmsen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne**
   Som fører av protokoll ble Monica Bodin-Wilhelmsen foreslått. Som protokollvitne ble Ole Andreas Fredheim foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

Forslag

1. Vedtektsendring
   Det foreslås å godkjenne vedtektene slik de står i innkallingen
   Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 12.15. Protokollen signeres av

Monica Bodin-Wilhelmsen /s/	Ole Andreas Fredheim /s/
Møteleder/ Fører av protokollen	Protokollvitne

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Grindsaga Borettslag avholdes digitalt 08.11.2024 kl.12.00.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

A) Vedtektsendring – mindre endringer

01.11.2024
I styret for Grindsaga Borettslag

Anne Elisabeth Geitle /s/ Monica Bodin-Wilhelmsen /s/ Ole Andreas Fredheim /s/

FORSLAG

A) Vedtektsendring – mindre endringer/justeringer
Det foretas mindre endringer/justeringer i borettslagets vedtekter, endringene er markert i kursiv med rød skrift i dokumentet som følger under.

Det foreslås å vedta vedtektene i sin helhet slik de nå står i innkallingen.

Vedtekter

for Grindsaga borettslag org.nr. 932 163 217

vedtatt i stiftelsesmøte den 10.08.2023
endret på ekstraordinær generalforsamling 08.11.2024

1. Innledende bestemmelser

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

(2) Borettslaget har felles utomhusareal på gnr 81 og bnr 2694 sammen med Parsellen borettslag gnr. 81 og bnr. 2727 og 2728. Utomhusarealet er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av utomhusområdet og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

(3) Borettslaget er sameier i anleggseiendom gnr. 81 bnr. 2724 som inneholder parkeringsplasser for biler og sykler og tekniske rom og anlegg sammen med Parsellen borettslag og andre boligselskaper, næringsseksjoner mv. innenfor felt BKB01 - 05 etter reguleringsplan med Plan-ID 551. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie og kan bli utvidet/slått sammen med areal for kvartal 3. Det tingsrettslige sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av anleggseiendommen og forholdet mellom sameierne.

(4) Borettslaget er også sameier i Sameiet Kvarteret Fellesareal, som skal drifte felles eiendom på dagens gnr 81 bnr 2701 sammen med øvrige eiendommer på felt BKB01-05 innenfor reguleringsplan med Plan-ID 551. Sameiet Kvarteret Fellesareal har egne vedtekter som regulerer sameiet ansvars- og virkeområde og forholdet mellom sameierne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Fellesfunksjoner med de andre boligselskapene i Kvartalet
Borettslaget vil ha en del fellesfunksjoner med de andre eiendommene som sammen vil utgjøre prosjektet Kvarteret i Lillestrøm. Det legges opp til at kostnadene forbundet med drift- og vedlikehold av disse fellesfunksjonene fordeles mellom sameierne etter et fordelingsprinsipp fastsatt i vedtekter for Sameiet Kvarteret Fellesareal. Sameiets ansvarsområde vil ikke nødvendigvis følge de enkelte delfeltenes eiendomsgrenser. Sameiet vil dermed kunne stå for drift og vedlikehold av utearealer som ligger innenfor de enkelte delfeltene.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) Tilbydere av boligkjøpsmodeller kan eie andeler i borettslaget i den utstrekning det er tillatt etter borettslagsloven.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbakekjøpspris Bostart gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget disponerer parkeringsplasser gjennom at andelseierne kjøper bruksrett til parkeringsplass i anleggseiendommen på gnr. 81 bnr. 2724 eller i andre eiendommer innenfor Plan-ID 551. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvilke andeler som har bruksrett til parkeringsplassene.

Parkeringsplassene/bruksrettene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, da disse er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksrettene kan omsettes/leies ut til andelseiere i Grindsaga borettslag samt andelseiere/seksjonseiere i borettslag/sameier på Kvarteret.

Det er ikke anledning til å sitte med bruksrett til parkeringsplass uten at man eier andel i Grindsaga borettslag eller er andelseier/seksjonseier i et borettslag/sameie på *felt BKB01-05 innenfor Plan-ID 551*. Ved salg av andel/seksjon må bruksrett til parkeringsplass selges senest samtidig med salg av andelen/seksjonen. Selger plikter å melde om salget til sameiets styre og forretningsfører. Selger plikter å informere kjøper om sameiets vedtekter.

Nesgata 19 Utvikling AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter i anleggseiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført. Disse bruksrettene

kan kun selges til andelseiere i Grindsaga borettslag eller til fremtidige andelseiere/seksjonseiere i borettslag/sameier på Kvarteret. Når samtlige bruksretter er solgt, utgår dette avsnittet av vedtektene.

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

(8) Samtlige parkeringsplasser i *anleggseiendommen er tilrettelagt for å montere ladeuttak* for el-bil/ladbar hybridbil. De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruk og vedlikehold knyttet til ladepunktet.

(9) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i plan U1. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører. *Ekstra sportsboder som er kjøpt på egen kontrakt etter overtakelse er fritt omsettelig og kan selges til andre andelseiere i Grindsaga borettslag.*

Nesgata 19 Utvikling AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder, også etter at hjemmel til eiendommen er overført. Disse bruksrettene kan kun selges til andelseiere i Grindsaga borettslag. Når samtlige bruksretter er solgt, utgår dette avsnittet av vedtektene.

(10) Beboerne i Grindsaga borettslag har tinglyst adkomst og bruksrett til felles takterrasse i *Messeveien 207 i Parsellen borettslag*. Grindsaga borettslag er pliktig å betale sin forholdsmessige andel av driftskostnadene.

(11) Parsellen borettslag og Grindsaga borettslag har gjensidig adkomstrett til felles tekniske anlegg som ligger på det enkelte borettslags eiendom.

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

(5) For andelseiere med bruksrett til parkeringsplass, vil kostnad knyttet til denne fordeles i henhold til brøk i garasjesameiet.

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, med mindre generalforsamlingen beslutter noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

VEDLEGG 1 GRINDSAGA BORETTSLAG

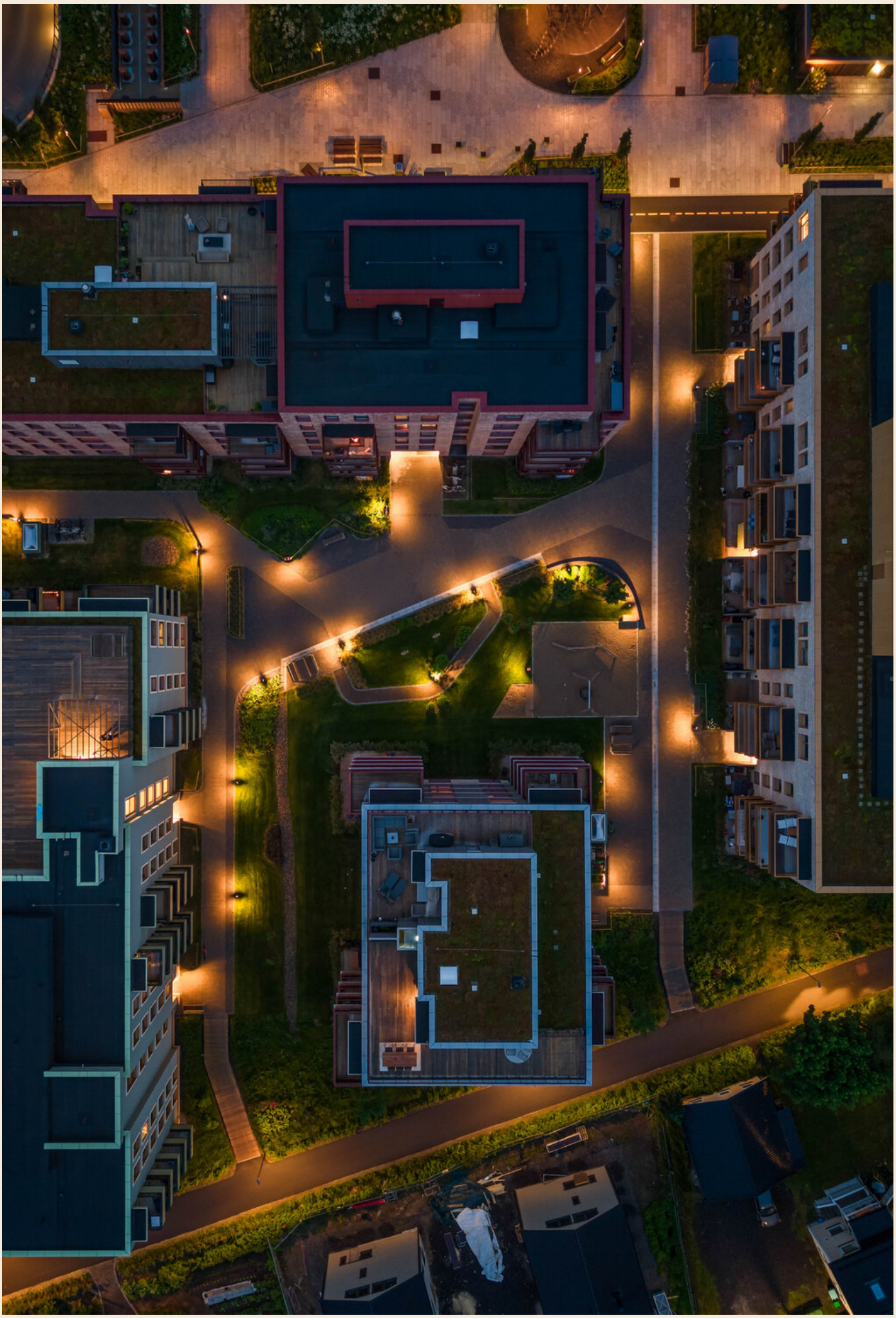
OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE SPORTSBODER OG PARKKERINGSPLASSER
à jour pr: 26.11.2024

OBOS leil.nr.	Andel	Utbyggers nr. (merknad)	Bolignr. (H-nr.)	Leilighetens gateadresse	Bod nr. (tilknyttet leilighet)	Ekstra sportsbod (fritt omsettelig)	Parkeringsplass (omsettelig)
1001	1	E1001	H0101	Messeveien 215	52		
1002	2	E1002	H0102	Messeveien 213	12		
1003	3	E1003	H0103	Messeveien 213	40		
1004	4	E1004	H0104	Messeveien 213	27		
1005	5	E1005	H0105	Messeveien 213	23		
1006	6	E1006	H0101	Messeveien 213	16		
1007	7	E1007	H0102	Messeveien 215	50		
1008	8	E1008	H0103	Messeveien 215	49		
1009	9	E1009	H0104	Messeveien 215	6		13
1010	10	E1010	H0105	Messeveien 215	15		
2001	11	E2001	H0201	Messeveien 215	10		
2002	12	E2002	H0202	Messeveien 213	33		
2003	13	E2003	H0203	Messeveien 213	24		
2004	14	E2004	H0204	Messeveien 213	39		
2005	15	E2005	H0205	Messeveien 213	36		
2006	16	E2006	H0201	Messeveien 213	32		
2007	17	E2007	H0202	Messeveien 215	51		
2008	18	E2008	H0203	Messeveien 215	48		
2009	19	E2009	H0204	Messeveien 215	47		14
2010	20	E2010	H0205	Messeveien 215	46		16
3001	21	E3001	H0301	Messeveien 215	11		
3002	22	E3002	H0302	Messeveien 213	21		
3003	23	E3003	H0303	Messeveien 213	19		
3004	24	E3004	H0304	Messeveien 213	22		
3005	25	E3005	H0305	Messeveien 213	20		
3006	26	E3006	H0301	Messeveien 213	18		
3007	27	E3007	H0302	Messeveien 215	2		
3008	28	E3008	H0303	Messeveien 215	14		
3009	29	E3009	H0304	Messeveien 215	17		15
3010	30	E3010	H0305	Messeveien 215	13		
4001	31	E4001	H0401	Messeveien 215	44		
4002	32	E4002	H0402	Messeveien 213	35		
4003	33	E4003	H0403	Messeveien 213	37		
4004	34	E4004	H0404	Messeveien 213	38		
4005	35	E4005	H0405	Messeveien 213	34		
4006	36	E4006	H0401	Messeveien 213	26		
4007	37	E4007	H0402	Messeveien 215	42		
4008	38	E4008	H0403	Messeveien 215	45		
4009	39	E4009	H0404	Messeveien 215	41		
4010	40	E4010	H0405	Messeveien 215	43		18

5001	41	E5001	H0501	Messeveien 215	9		
5002	42	E5002	H0502	Messeveien 213	28		
5003	43	E5003	H0503	Messeveien 213	29		
5004	44	E5004	H0504	Messeveien 213	31		
5005	45	E5005	H0505	Messeveien 213	30		
5006	46	E5006	H0501	Messeveien 213	25		
5007	47	E5007	H0502	Messeveien 215	5		
5008	48	E5008	H0503	Messeveien 215	7		
5009	49	E5009	H0504	Messeveien 215	8		
5010	50	E5010	H0505	Messeveien 215	4		17
6001	51	E6001	H0601	Messeveien 213	3		
6002	52	E6002	H0602	Messeveien 213	1		
1011	53	F1011	H0102	Nesgata 109	56		35
1012	54	F1012	H0101	Nesgata 109	55		
1013	55	F1013	H0101	Nesgata 111	54		30
1014	56	F1014	H0101	Nesgata 113	53		
1015	57	F1015	H0101	Nesgata 115	85		
1016	58	F1016	H0101	Nesgata 117	84		40
1017	59	F1017	H0102	Nesgata 119	81		
1018	60	F1018	H0101	Nesgata 119	78		
2011	61	F2011	H0202	Nesgata 109	58		
2012	62	F2012	H0201	Nesgata 109	57		
2017	63	F2017	H0202	Nesgata 119	80		
2018	64	F2018	H0201	Nesgata 119	74		41
3011	65	F3011	H0304	Nesgata 109	65		31
3012	66	F3012	H0303	Nesgata 109	63		
3013	67	F3013	H0302	Nesgata 109	73		
3014	68	F3014	H0301	Nesgata 109	59		
3015	69	F3015	H0304	Nesgata 119	75		
3016	70	F3016	H0303	Nesgata 119	82		
3017	71	F3017	H0302	Nesgata 119	79		
3018	72	F3018	H0301	Nesgata 119	76		42
4011	73	F4011	H0404	Nesgata 109	62		33
4012	74	F4012	H0403	Nesgata 109	71		
4013	75	F4013	H0402	Nesgata 109	72		
4014	76	F4014	H0401	Nesgata 109	64		34
4015	77	F4015	H0404	Nesgata 119	67		
4016	78	F4016	H0403	Nesgata 119	83		
4017	79	F4017	H0402	Nesgata 119	68		
4018	80	F4018	H0401	Nesgata 119	66		32
5011	81	F5011	H0502	Nesgata 109	61		29
5012	82	F5012	H0501	Nesgata 109	60		
5017	83	F5017	H0502	Nesgata 119	69		39
5018	84	F5018	H0501	Nesgata 119	77		

				Ekstra sportsbod	**Parkeringsplass (omsettelig)**

				(fritt omsettelig)	
Nesgata 19 Utvikling AS (Usolgte per 26.11.24)				70,98	6-12, 19-28,36-38,47-64,68-77, MC1-2
Parsellen brl (solgt til andelseiere Parsellen brl per 26.11.24)					1-5,43-46,65-67,78-79



Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

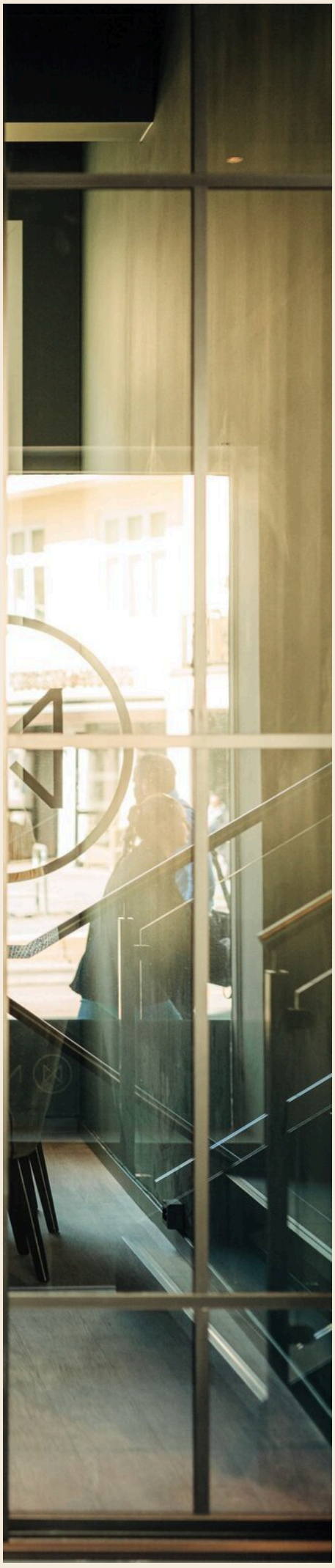
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

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

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

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

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



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0266/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Messeveien 213 2004 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 2726 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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