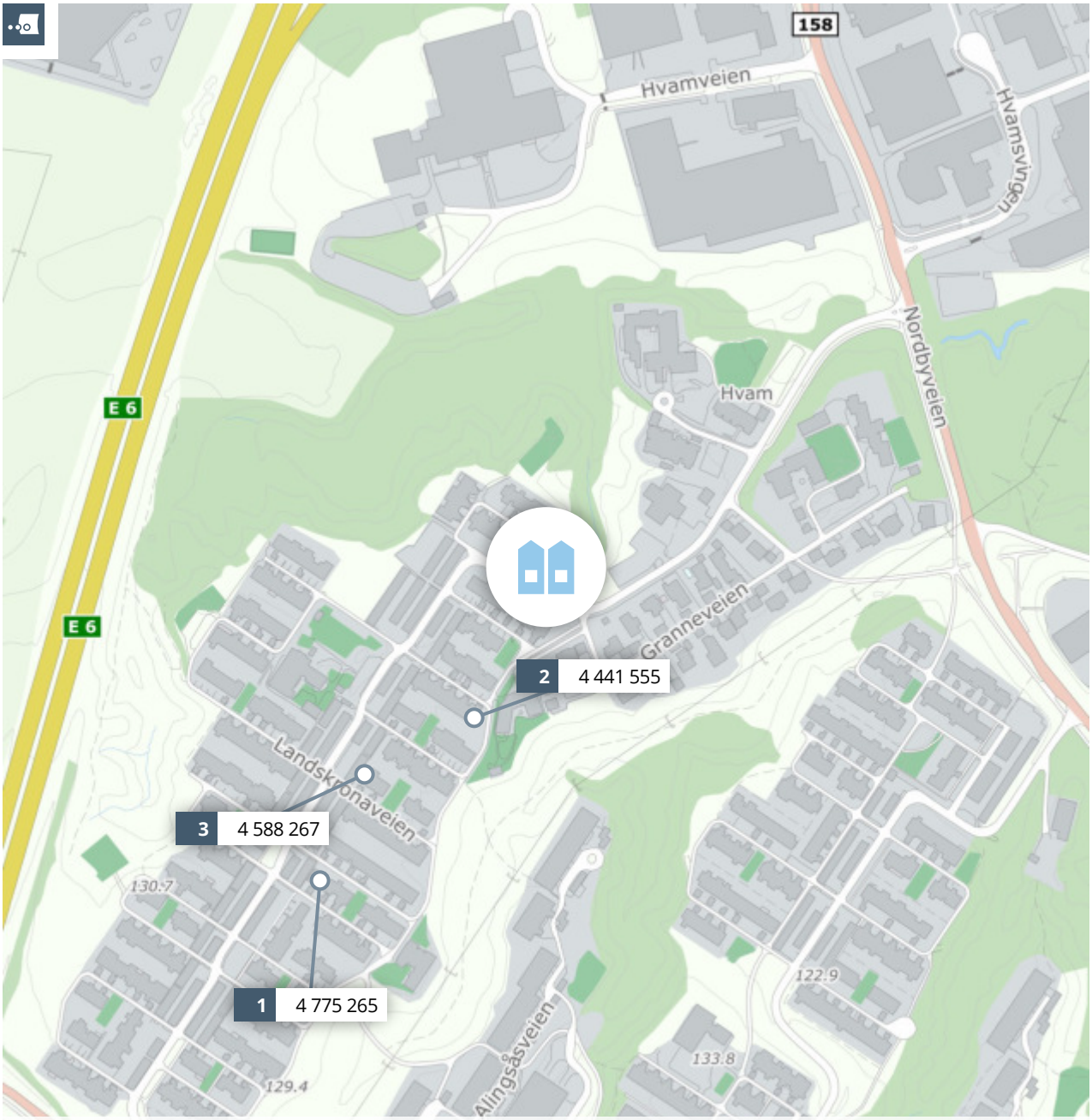
LANDSKRONAVEIEN 473

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Info fra USBL
Vedtekter og husordensregler
Innkalling til gen.forsamling 16.04.2024
Protokoll fra gen.forsamling 16.04.2024
Innkalling til gen.forsamling 30.03.2023
Protokoll fra gen.forsamling 30.03.2023
Info fra Lillestrøm kommune
Ferdigattest
Tegninger
Regulering
Dok-analyse fra GEODATA
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

LANDSKRONAVEIEN 473

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 13.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lars Espen Storebø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Landskronaveien 473, 2013 SKJETTEN

Borettslag rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 1972

GNR 69 BNR 35 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Hvam 8

Verdivurdert til

3 200 000

383 331	3 583 331	36 907
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	97 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					14,3 daa	
Byggeår					1972	

Fellesutgifter	7 200
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

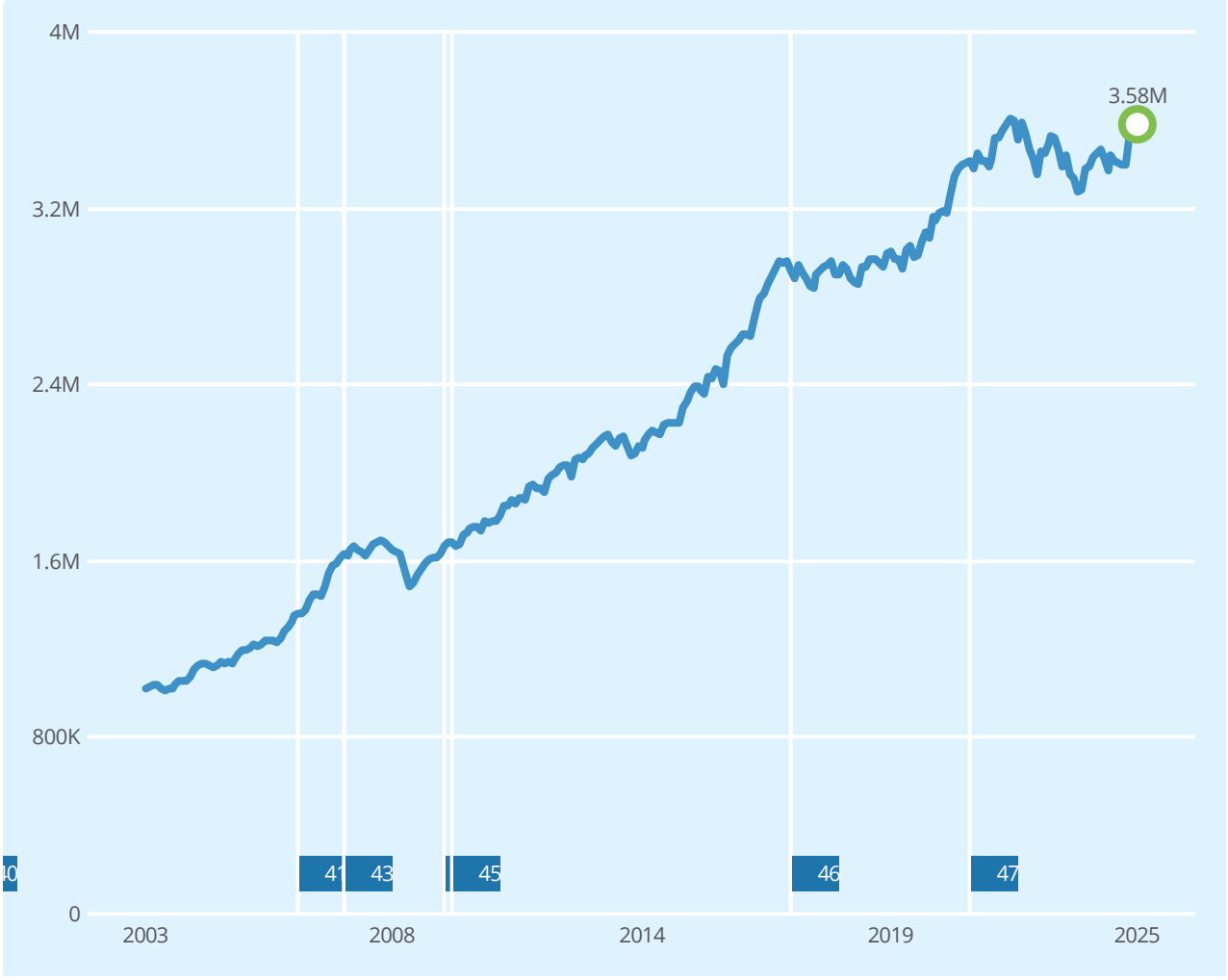
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Landskronaveien 160 106 m² 1972 25,4 daa 3 sov	24.06.2024	4 690 000	**4 500 000**	275 265	4 775 265	**45 050**
2 Landskronaveien 332 106 m² 1971 18,3 daa 2 sov	01.12.2023	4 200 000	**4 050 000**	391 555	4 441 555	**41 901**
3 Landskronaveien 260 116 m² 1971 18,3 daa 3 sov	03.09.2024	4 550 000	**4 200 000**	388 267	4 588 267	**39 554**

Eiendommen ligger godt til i et attraktivt område på Skjetten. Det er god planløsning og flotte uteplasser. Huset har en gjennomgående normal standard og vurderes som et attraktivt salgsobjekt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+40 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.09.2018	03.09.2018	03.09.2018	-	1 100 000	-	1 100 000	48

48 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Rekkehus til salgs i 2013 SKJETTEN nå

2
rekkehus til salgs

5.1M

4 875 000 Prisantydning i snitt

4.7M

4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i

129
dager

Rekkehus solgt i 2013 SKJETTEN siste 6 mnd

19
rekkehus solgt

5.0M

4 910 000 Prisantydning i snitt

4 861 000 Salgspris i snitt

4.8M

Solgt i snitt i løpet av

38
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

44 208 LILLESTRØM kommune i snitt siste 6 mnd

38 894 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

36 907 Landskronaveien 473
Totalpris 3 580 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Landskronaveien 473, 2013 SKJETTEN

LILLESTRØM kommune

gnr. 69, bnr. 35

Andelsnummer 114

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 05.03.2025 **Rapportdato:** 12.03.2025 **Oppdragsnr.:** 14283-1766 **Referansenummer:** AS5931

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad **Vår ref:**

RAMSTAD TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

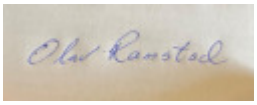
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Rekkehus med flatt tak tekket med papp. Yttervegger i bindingsverk. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Etasjeskillere i tre. Bygget er fundamentert med støpt betongplate.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte panelplater og malt strie. Innvendige tak har malte flater og trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke i 1. etasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. etasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Vaskerom med vinylbelegg på gulv. Veggene har malte plater. Taket har panel. Rommet har servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er eldre sluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med skrusikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

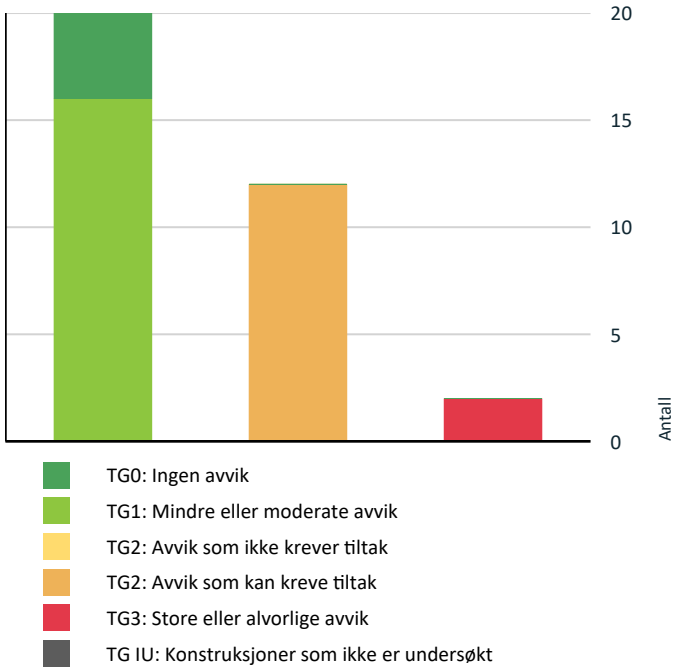
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

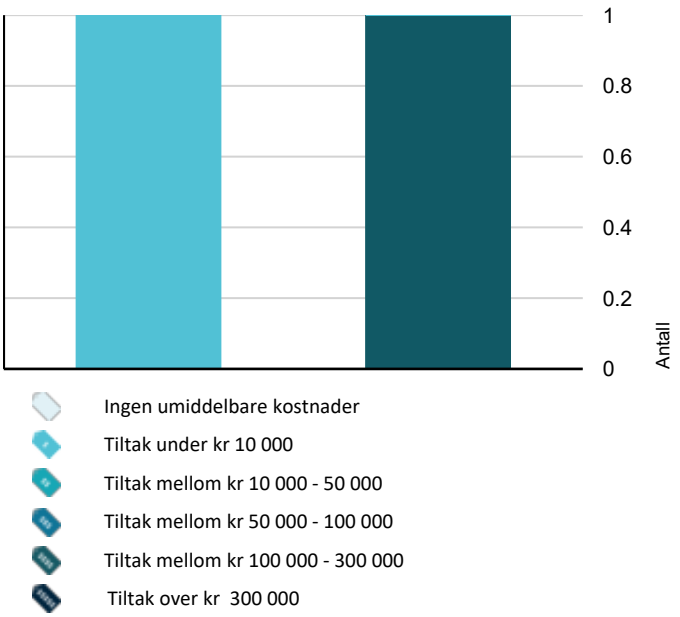
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken/trapp > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1972

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp, utført i regi av borettslaget.

Taktekkingen er ikke synlig fra bakkeplan og er vurdert ut i fra alder.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Materialtype av plastbelagt stål, utført i regi av borettslaget.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Ifølge eier er utvendig liggende bordkledning fra 2014, utført i regi av borettslaget.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malte balkongdører i tre.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse på 10 m² med utgang fra gang i 2. etasje.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Markterrasse i trekonstruksjon på 20 m² med utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte panelplater og malt strie. Innvendige tak har malte flater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist stedvis slitasje på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak kan påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke i 1. etasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. etasje.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vaskerom med vinylbelegg på gulv. Veggene har malte plater. Taket har panel. Rommet har servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

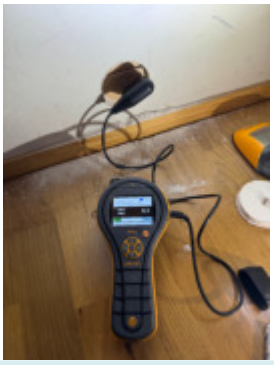
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det gjøres oppmerksom på at dør og dørkarm ligger i våtsone og er utsatt for fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre sluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPP

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Ifølge eier er benkeplate og servant fra 2022.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1972

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.

Generell kommentar

TG 3 er gitt på grunn av utførelse av ikke registrert elektroinstallasjonsvirksomhet samt manglende samsvarserklæring og manglede kunnskap om anlegget.

Det er vanskelig å kostnadsestimere ukjent el-anlegg.

Kostnadsestimatet gjelder kun utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Flere tiltak og kostnader kan forkomme.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Ifølge eier er dreneringen utbedret i ca. 2005/2006 i regi av borettslaget.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur/betongplate.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur/ ringmur og at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur/ ringmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur/ ringmur.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod med flatt tak tekket med papp. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning.

Bod er ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i felles garasjerekke med saltak tekket med takstein. Leddport med elektrisk portåpner. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende bordkledning. Støpt betongdekke.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

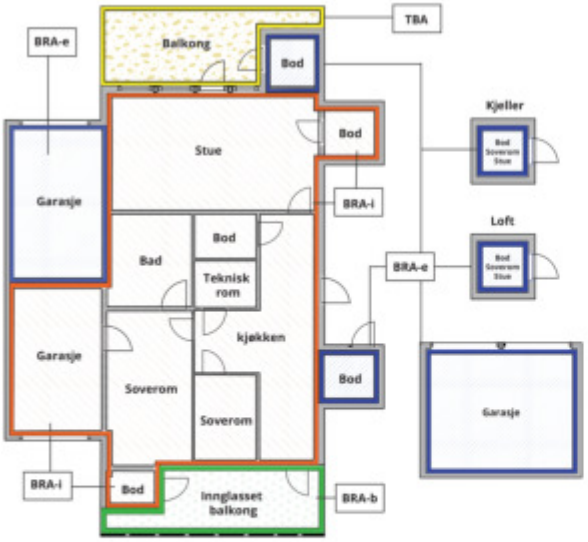
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	53			53	20
2. Etasje	44			44	10
SUM	**97**				**30**
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Vaskerom, Stue/kjøkken/trapp, Kott		
2. Etasje	Gang/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	96	1
Bod	0	6
Garasje	0	15

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Tarjei Willy Grimsby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	69	35		0	14302.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Landskronaveien 473

Hjemmelshaver
Landskronaveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LANDSKRONAVEIEN BORETTSLAG	848296392			Grimsby Tarjei Willy

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
114

Eiendomsopplysninger

Skjeggkre i boligen

Ifølge eier: "Har sett skjeggkre i boligen i 2023, men ikke sett siden da."

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1977

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AS5931

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24250110

Selger 1 navn
Tarjei Willy Grimsby

Gateadresse
Landskronaveien 473

Poststed	Postnr
Skjetten	2013

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.: 3115339

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er liten sprekk i flis på baderommet

Document reference: 24250110

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Badet er pusset opp ved ny membrand, varmekabler, fliser og innredning.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble lagt ny membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eiendommene ble drenert av borettslaget etter forskrifter for ca 15 år siden

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har sett skjeggkre i boligen i 2023, men ikke sett siden da.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har lagt opp strøm til lampe av faglært på dugnad

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250110

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele borettslaget ble renovert i 2014 av profesjonelle og godkjente firmaer. Det som ble gjort er; Utvendig panel, nye vinduer, nye dører, ny takpapp.
Arbeid utført av	USBL (Prosjektleder for borettslaget)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Feil bruk av beis på huspanel under rehabilitering som er planlagt rettes opp i 2025 av borettslaget

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har vært oppdaget skjeggkre i borettslaget

Document reference: 24250110

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24250110

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tarjei Grimsby	3dc350074369bc25478baede0f9f7f40dd843ff6	07.03.2025 09:48:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

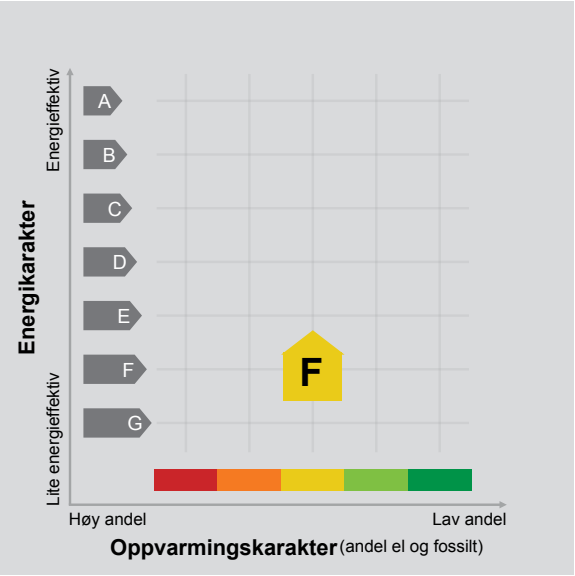
Document reference: 24250110

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Landskronaveien 473
Postnummer	2013
Sted	SKJETTEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	69
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22252151
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-91334
Dato	12.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 8 911 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 911 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bio-energi Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

INFO FRA USBL

Boligopplysninger:

Landskronaveien Borettslag	V³r ref.:	2050/114	Fødselsdato eier: 15.04.1971
Landskronaveien 473	Type:	Tilknyttet annet boligbyggelag	
2013 SKJETTEN	Eiere:	Tarjei Grimsby	
Organisasjonsnr: 848 296 392	Andelsnr:	114	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 7 200

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 394
	Renter fellesl³n	1 806

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.03.2025 Tot. utg. i kr.: 7 150

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 394
	Renter fellesl³n	1 756

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	383 331	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³n:	47 533 134	Klient gj. s. ³rsoppg.:	0

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 90497172119, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.

Rentesats per 27.02.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 239

Saldo per 27.02.2025: 47 533 134

Andel av saldo: 383 332

Første termin: 31.01.2025Neste avdrag: 30.08.2025 (siste termin 31.12.2044)

Fellesl³n Borettslag

Ut i fra dagens l³nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.08.2025 utgjøre ca kr 0,00 per m³ned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jens-Realf B³tberget

Adresse: Landskronaveien 455

Postnr/-sted: 2013 SKJETTEN

Telefon: Mob.: 99257297

E-post: jens_realf@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 27.02.2025

Utest³ende saldo: 7 200

Felleskostnader:	7 200	Restanse:	7 200
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	114	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr: 69/35

Boligopplysninger:

Landskronaveien Borettslag	V³r ref.:	2050/114	Fødselsdato eier: 15.04.1971
Landskronaveien 473	Type:	Tilknyttet annet boligbyggelag	
2013 SKJETTEN	Eiere:	Tarjei Grimsby	
Organisasjonsnr: 848 296 392			

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	14302.5

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	3115339

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	28.05.2010
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemløs:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.01.25 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2024. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Bori BBL

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER



Vedtekter

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.10.1971 og sist endret i ordinær generalforsamling den 16. april 2024.

Vedtekter for
Landskronaveien Borettslag

Org nr. 848296392

Tilknyttet BORI BBL

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningsførsel og tilknytningsforhold m.m.

(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og skal ha en forretningsfører.

(2) Styret velger den til hver tid best egnede forretningsfører.

(3) Borettslagets forretningsfører er for tiden BORI BBL, jf. brl. § 8-10

(4) Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget BORI BBL, jf. brl. § 1-3

(5) Forretningsførers navn i punkt (3) kan endres i vedtektene av styret i forhold til inngåtte avtaler. Det samme gjelder for andre vedtekts punkt o.l. hvor forretningsførerens navn forekommer.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Lillestrøm kommune kan tegne og eie andeler i samsvar med § 13 i lov om borettslag. Lillestrøm kommune har videre forkjøpsrett på vegne av enkeltpersoner (fysiske personer) som kommunen utpeker, til hver tredje andel som overdras. Dersom kommunen ikke gjør denne forkjøpsretten gjeldene, har borettslagets styre omsorg for at Lillestrøm kommune, andelseierne i borettslaget og boligbyggelaget får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldene.

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) En andel kan ikke gjøres om til flere leiligheter

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og **vedlikeholde** slikt som vinduer, dører/hoveddør, rør fra og med første hoved stoppekran i vegg 1. etasje.

Sikringsskap fra og med første hovedsikrings/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også **nødvendige reparasjoner og utskifting** av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, pipe og ildsted.
Dette gjelder også all uoriginal boligmasse som oppført av andelseier eller tidligere andelseiere, f.eks. terrasser, takoverbygg og boder m.m.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Ved oppussing hvor strøm, rør, membran og bæring berøres, skal dette utføres av autoriserte fagpersoner. Dette skal dokumenteres til styret. Endringer er søknadspliktige.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også

a) Utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen. Dette forutsetter at beboer ikke har misligholdt sin vedlikeholdsplikt!

b) Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,

c) Utskifting av stoppekran. Gi tilskudd til bytte av varmtvannsbereder og sluk.

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

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

(6) Borettslagets forsikring gjelder bygningsmassen og som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningene. Skaden må være plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Egenandelen dekkes av andelseier, dersom skaden skyldes feil eller mangler som er gjort av andelseier eller tidligere andelseiere.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

5-3 Garasjer

(1) Garasjene er knyttet til hver enkelt andel og kan ikke skilles ut.

(2) Garasjene skal benyttes til parkering av bil/motorsykkel.

(3) Vedlikeholdsplikten er gjeldende på lik linje med det generelle innvendige og utvendige vedlikehold som gjelder for leilighetene.
Andelseieren plikter å gi borettslaget ved styret tilgang for å kontrollere tilstand og utføre nødvending vedlikehold, herunder årlig HMS kontroll. Styret har i den forbindelse etter skriftlig forhåndsvarsel rett til å benytte master port åpner eller annen hensiktsmessig måte å ta seg inn i garasjen.

(4) Tekniske endringer i garasjene etter beboers overtagelse er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Herunder nevnes spesielt det elektriske anlegget.

(5) Garasjene kan ikke leies ut eller byttes med andre beboere uten at det søkes særskilt gjennom styret. Garasjer kan kun leies ut til beboere tilhørende Landskronaveien Borettslag

(6) Det er kun tillatt å lade EL-biler/Hybridbiler i garasje med ladestasjon bestilt og montert via borettslaget.

(7) Andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykket fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Andelseiere som har rett til å parkere på eiendommen i borettslaget, men som ikke disponerer fast plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Forretningsfører: BORI BBL

Landskronaveien Borettslag



Trivselsregler

Vedtatt på ordinær generalforsamling 23. mars 2011, deretter endret og vedtatt på GF 24. mars 2015.

«Styret kan forestå endringer i Trivselsreglene uten GF godkjenning fra 2016»

1. FORMÅL

Trivselsregler har til formål å sørge for at borettslaget til enhver tid er i den stand alle vi beboere ønsker det skal være.

2. PÅBYGG/UTBYGGING

Det skal søkes styret om godkjenning av byggesaker. Som byggesak forstås påbygging eller utbygging, herunder kuber, frittstående boder (lager, dukkehus), boder, oppsetting av terrasser, takoverbygg og pipeløp.

Dersom beboer har hellelagt, laget platting, bygget terrasse og det skal utføres nødvendig vedlikehold, reparasjon i grunnen rundt hovedbygg, må beboer ta kostnaden med å fjerne nødvendige deler slik at arbeidet kan utføres.

De som søker om påbygg/tilbygg og terrasser forankret i hovedbygg skal ha en godkjent tømrersvenn, dvs person som har godkjent fagbrev, som også skal utferdige ferdigattest.

Skjettenhåndboka skal følges.

RETNINGSLINJER FOR PÅBYGG/UTBYGGING

Avstand fra hovedhus: Hovedinngang; 1,5 m,
Avstand fra hovedhus: Bak; 1,5 m. Maks høyde 1,8 m. Maks størrelse 4 kvm.
Høyde på gjerder utenfor 3 meteren; 1.10 m.

3. SKIFTE AV VINDUER/DØRER

Det skal søkes styret om godkjenning ved skifte av ytterdør eller vindu for egen regning, det vil si i tilfeller der utskiftningen ikke følger av skade eller råte som gjør at utskiftningen bekostes av borettslaget.
Mellomlegget i forbindelse med utskifting av heve-skyvedører, i forhold til enkel verandadør og vindu, må dekkes av beboer.

4. MALING/BEISING

Styret kan bestemme at enkelte vedlikeholdsarbeider skal utføres av beboerne, som for eksempel maling og beising, og sette en rimelig frist for dette. Beboerne er ansvarlig for at fristen overholdes. Dersom beboerne ikke utfører arbeidet innen fristen, kan styret engasjere ekstern hjelp til å utføre vedlikeholdsarbeidet for beboernes regning.

5. PARKERINGSBESTEMMELSER

Biler skal bare parkeres på oppmerkede parkeringsplasser eller i garasje. Dersom en beboer disponerer garasje, skal denne benyttes til parkering av bil. Det er IKKE tillatt å parkere i stikkveien, innenfor eget inngangsparti eller på grøntområder. Stikkvegene eies av kommunen, slik at feilparkerte biler vil kunne bli bøtelagt og eller borttauet for eiers regning og risiko. Hensetning av uregistrerte kjøretøyer er ikke tillatt på borettslagets eiendom, disse vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

Styret kan gi dispensasjon for kortere tidsrom, og vil da anvise plass.

Det henvises til gjeldende parkeringsbestemmelser i henhold til det til enhver tid engasjerte parkeringsselskap.

6. UTEOMRÅDER

Styret har ansvaret for beskjæring av trær og busker i stikkveiene og på felles lekeplasser.

Beboerne må selv sørge for at det er ryddig og ordentlig på egen parsell. Søppel må ikke hensettes på parsellen, og hageavfall eller annet avfall må ikke kastes i daler eller andre fellesområder, men kjøres til offentlig fyllplass. Borettslaget har egen tilhenger som kan leies til dette formålet.

Busker og trær på egen parsell må ikke vokse slik at det er til sjenanse for naboene. (180cm)

7. PARABOLANTENNER

Beboer må søke styret for oppsett av parabolantenner. Parabolantenner tillates kun å settes opp i egen hage, terrasse på bakkenivå eller på tak. Ved montering på tak godkjennes antenner på inntil 70 cm i diameter.

Alle kostnader ved montering, demontering, taktekking og eventuelt skader dekkes av beboer. Parabol skal monteres på mest gunstige måte for å unngå sjenanse.

8. AIRCONDITION/VARMEPUMPE

Beboer må søke styret for oppsett av aircondition/varmepumpe. Montering skal skje nederst på vegg på bakkenivå. Valg av utstyr må ikke være til sjenanse for naboer, med hensyn til støy og vibrasjon. Alle kostnader ved kjøp, montering, demontering og eventuelt skader dekkes av beboer.

9. BODBELYSNING

Bodlyset er en del av stikkveis-belysningen. Beboerne har selv ansvaret for at lyset på bodene til enhver tid virker. Dette gjelder også lamper montert på bodens endevegg.

Det er montert lyssensor på ene siden av bodene. Den som har sensoren på sin side betaler for strømmen. Den som ikke har sensor betaler for lyspæren

10. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i borettslaget. Eier er pliktig til å følgende gjeldende lover og regler for dyrevern. Dyrehold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere.

11. STIKKVEISTILLITSVALGTE

Beboere velger selv stikkveistillitsvalgt i hver stikkvei. Funksjonen varer i et år av gangen, og går på rundgang mellom beboerne. Stikkveistillitsvalgtes oppgaver er å hjelpe til å organisere dugnadene i egen stikkvei. Nyvalgte stikkveistillitsvalgte meldes til styret.

12. RO I BORETTSLAGET

Det skal være ro i boligen mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.
Det skal ikke foretas støyende arbeid i tiden mellom kl. 21.00 og kl. 07.00.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Romerike

INNKALLING TIL GEN.FORSAMLING 16.04.2024

Innkalling til ordinær generalforsamling 16.04.2024 for 262 Landskronaveien Borettslag.

Møtested: Quality Hotel Olavsgaard
Tid: kl. 18:00

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

Etter generalforsamlingen avholdes det et kort beboermøte, der styret informerer litt og beboere kan komme med spørsmål til styret.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsmelding for 2023
Sak 3: Årsoppgjøret for 2023
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Valg av tillitsvalgte
Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget
Sak 7: Oppsigelse av dagens avtale om forretningsførsel med BORI BBL (krever 2/3 flertall):
Sak 8: Vedtektsendring av § 1-2 (forr.førsel)

Sak 1: Konstituering

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

Sak 2: Styrets årsmelding for 2023

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

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

Sak 3: Årsoppgjøret for 2023

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 10 004 844 mot budsjetterte inntekter på kr 9 280 800, som er 724 044 kr større enn budsjettert (økning i felleskostnader).

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 6 667 118 mot budsjetterte kostnader på kr 6 287 644, som er 379 474 kr større enn budsjettert. Avvik fra budsjett er i det vesentligste større kommunale avgifter/eiendomsskatt, større honorarkostnad, større driftskostnader, og lavere kostnad til Fellesorganet.

Finanskostnader var i perioden kr 2 241 655 mot budsjetterte kostnader på kr 2 182 000, som er 59 655 kr større enn budsjettert.

Periodens resultat etter finansposter var kr 1 147 815 mot budsjettert kr 811 656, som er 336 159 kr større enn budsjettert.

A: Årsregnskapet
Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent

B: Anvendelse av årsresultatet
Anvendelse av årsresultatet: Styret foreslår at det positive årsresultatet overføres til udekket tap og reduserer dette.

Sak 4: Styrehonorar

Valgkomiteens forslag
Ihht protokoll fra generalforsamling 2023 er godtgjørelse til styret fastsatt til: 421 842,-.

Vårt forslag er å holde godtgjørelsen til styret uendret i 2024.

Sak 5: Valg av tillitsvalgte

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

- Nina Enger
- Marius Kamp Helgesen
- Thomas Lorentzen

Kandidater til **Varamedlemmer (1 år)**:

- Frode Orloff-Standal
- Atle Bentzen
- Heidi Jessen Woldsnes
- Tommy Westerås Arntsen
- Elisabeth Sætha

Kandidater til **Valgkomite**:

- Heidi Moen
- Mona Hagejordet
- Stein Håvard Pedersen

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater
Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :

- Jens-Realf Båtberget
- Trine Hasle
- Nina Enger

Kandidater til **Varadelegat**:

- Thomas Lorentzen
- Marius Kamp Helgesen
- Frode Orloff-Standal

Sak 7: Oppsigelse av dagens avtale om forretningsførsel med BORI BBL (krever 2/3 flertall):

Styret velger de til enhver tid beste leverandørene til driftsoppgaver for borettslaget og dets andelseiere.
Det er styret som inngår disse avtalene, jf. ordinær avtalerett, med vanlige regler for oppsigelse.
”Forretningsførsel” vil si bistand til styret og andelseierne i vårt daglige arbeid med borettslaget, og dette er en ordinær driftsoppgave.
Dette har i det siste vært foretatt av boligbyggerlaget BORI BBL.
I forbindelse med at BORI byttet sine datasystemer desember 2022, så har styret fått mye merarbeid som følge av dette. Husleie giroer til andelseierne var feil utregnet, enkelte leverandør fakturaer ble aldri sendt styret for godkjenning, styret opplever svært lang saksbehandlingstid nå etter at datasystemene ble byttet, funksjonaliteten i ”Styreportalen” har vært mangelfull over en lengre tid og vi opplever at ledelsen og styret i BORI BBL ikke tar disse problemene på alvor, jf. egne saker fra våre 12 borettslag som ble tatt opp på BORI BBLs generalforsamling 12.6.2023.
Krav fra styrene i Skjettenbyen, om at BORI BBL må ta kostnaden for det merarbeid som de har påført borettslagene, er blitt avvist av BORI BBL.

”Forretningsførsel” kan deles inn i tre deler:
1. Regnskap, revisjon og praktisk støtte til styret/borettslaget i forbindelse med den daglige driften.
2. Medlemskap for andelseierne.
3. Forkjøpsrett til boliger.

På bakgrunn av styrets erfaringer i mer enn ett år, og de problemer som har vært og fortsatt er, så mener styret at forretningsførsel bør overtas av en annen leverandør. Det betyr at styret

vil si opp dagens avtale med BORI BBL og finne en annen leverandør.
I forhold til listen over så gjelder dette punkt 1.
Punkt 2 blir ikke endret. Du som andelseier vil fortsatt være medlem av BORI BBL, jf. vilkår i borettslagsloven.
Det samme gjelder for punkt 3, forkjøpsretten, som vil fortsatt være tilknyttet BORI BBL.
BORI BBL sine avtalevilkår innebærer at styret er satt til side til å velge den beste leverandøren av
forretningsførsel til borettslaget.
BORI BBL krever, gjennom sin gjeldende avtale og punkt 18 "Oppsigelse", at det kun er borettslagets generalforsamling som kan si opp dagens avtale om forretningsførsel med BORI BBL.
Generalforsamlingen må vedta oppsigelsen med 2/3 flertall, dvs. like mye som det kreves for å vedta en ordinær vedtektsendring.
I tillegg har BORI en uttalelsesrett som de skriftlig kan sende til hver andelseier i borettslaget eller senest samtidig med innkallingen til generalforsamlingen.
Dette er avtale punkter som BORI BBL kan ha, jf. borettslagslovens § 8-11.
Fellesorganet for Skjettenbyen, som er et samarbeidsorgan for de 12 borettslagene i Skjetten, har sjekket oppsigelsesvilkårene til OBOS og USBL. Begge disse opererer med vanlig avtalerett og at styret kan si opp avtalen med 6 måneders oppsigelsesfrist.
Ingen av dem krever at en oppsigelse skal behandles på en generalforsamling.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen sier opp gjeldende avtale om forretningsførsel med BORI BBL, med henvisning til dagens "Forretningsførerkontrakt" og dets punkt 18.
Generalforsamlingen overlater til styret å bestemme selve oppsigelsestidspunktet og videre praktisk fremdrift.

Sak 8: Vedtektsendring av § 1-2 (forr.førsel)

Som følge av sak 7 og erfaringene med BORI BBL fremmer styret en vedtektsendring.
Endringen går på at styret velger den til enhver tid beste leverandør av forretningsførertjenester,
regnskap, revisjon m.m. på lik linje med øvrige driftstjenester som borettslaget trenger.

Styrets innstilling
Det foreslås følgende endring i vedtektenes § 1-2
1-2 Forretningsførsel, tilknytningsforhold m.m.
(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og skal ha en forretningsfører.
(2) Styret velger den til hver tid best egnede forretningsfører.
(3) Borettslagets forretningsfører er for tiden BORI BBL, jf. brl. § 8-10.
(4) Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget BORI BBL, jf. brl. § 1-3.
(5) Forretningsførers navn i punkt (3) kan endres i vedtektene av styret i forhold til inngåtte

avtaler. Det samme gjelder for andre vedtektspunkt o.l. hvor forretningsførerens navn forekommer.

Landskronaveien Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2023

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Jens-Realf Båtberget	(valgt for 2 år i 2023)
Nestleder	Trine Hasle	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	Nina Kristin Enger	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	Marius Kamp Helgesen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	Thomas V. Lorentzen	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

Frode Orloff-Standal	(valgt for 1 år i 2023)
Thineshbabu Sivapathalingam	(valgt for 1 år i 2023)
Hilde Johansen	(valgt for 1 år i 2023)
Martin Strand	(valgt for 1 år i 2023)
Elisabeth Sætha	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:

Heidi Moen
Mona Hagejordet
Stein Håvard Pedersen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

Nina Kristin Enger	Delegat
Trine Hasle	Delegat
Jens-Realf Båtberget	Delegat
Marius Kamp Helgesen	Varadelegat
Thomas V. Lorentzen	Varadelegat
Frode Orloff-Standal	Varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Landskronaveien Borettslag ble stiftet 27.10.1971 og har organisasjonsnummer 848296392

Borettslaget består av 124 andelsboliger, fordelt på 15 bygninger med adresser: Landskronaveien 187-209, 213-235, 239-249, 253-267, 451-477, 481-495, 497-507, 216-238, 242-248, 254-260, 266-284, 288-298, 302-310, 314-332 og 340-354.

Eiendommen har gnr. 69, bnr. 33, 34 og 35 i Lillestrøm kommune.

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

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

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 13 styremøter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere.
- Budsjettering
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Parkering/EL-bil lading
- Generell e-post korrespondanse med beboere.
- Befaring uteområder med Roger Olsen Vedlikehold

Av andre større saker kan nevnes:

- Skjevheter/utglidning i deler av rekke 481-495 og garasjerekker i nord.
- Klage vedrørende malingsarbeidet
- Klage vedrørende eiendomsskatt
- Stevning av Lillestrøm kommune vedrørende eiendomsskatt (ledes av FO)
- *Vannmålere (ledes av FO)*

Velferdstiltak eller andre arrangementer:

- Informasjon til nye beboere
- Informasjon – Beboerinformasjon – Hjemmeside - Facebook
- Dugnad
- Komprimeringsbil vår og høst
- Fellesmøter med Gjelleråsen og Sletta borettslag

- FO møter
- Felles arrangement i regi av FO (f.eks. skøytedisko, julegrantenning)

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

- Det jobbes med å finne en løsning på klagen på malingsarbeidet som er utført av profesjonell maler. Styret har engasjert advokat og dette kan bli en rettslig tvist.
- Det jobbes med advokat og geologer i forbindelse med skjevheter i rekkehus rekke i nord og garasjer. Lillestrøm kommune har tidligere frasagt seg ansvar for dette.
- Borettslagene i Skjettenbyen er uenig med kommunen i hvordan selve regnestykket skal settes opp når det beregnes eiendomsskatt. Kommunen har en annen tilnærming. Flere borettslag har i fellesskap vinteren 2024 valgt å ta ut en stevning i tingrett for å få en rettslig avklaring på dette.

Godkjent av styret, den 18.03.2024.

INFORMASJON OM LANDSKRONAVEIEN BORETTSLAG

Landskronaveien borettslag ble stiftet 27.10.1971

Borettslagets styre har kontor i Landskronaveien.
Styret kan kontaktes e-post: lkvbrl@gmail.com

Mer informasjon finnes på www.landskronaveien.no

VEDTEKTER/TRIVSELSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og trivselsregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder på eiendommene.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Roger Olsen Vedlikehold om vaktmestertjenester.

PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. En garasje pr. andel.
Borettslaget har avtale med P-Service AS om kontroll av våre parkeringsplasser, parkering på grøntareal og egen parsell.

Registrering skjer digitalt på: www.leie.p-service.no

Beboerparkering:

Garasje: En bil skal alltid stå i garasjen. Denne bilen skal **ikke** registreres i den digitale parkeringsløsningen.

Uteparkering: Bil 1 registreres gratis i den digitale parkeringsløsningen.

Bil 2: 200,- pr. mnd., Bil 3: 300,- pr mnd., Bil 4: 500,- pr mnd.

Gjesteparkering:

Registreres gratis i den digitale parkeringsløsningen. 10t eller 3 døgn.

Ved valg av 3 døgn gjesteparkering, får bilen 3 døgn karantene før man kan komme tilbake for ny parkering.

For parkering utover 3 døgn, sendes e-post til styret i god tid med bilens registrerings nr. og perioden gjestene blir/bilen blir stående parkert.

Mer info og brukerveiledning finner du på hjemmesiden.

Alle garasjer har opplagt infrastruktur for montering av ladeboks. Andelseier som ønsker ladeboks må bestille dette gjennom borettslagets styre.

BRUKSOVERLATING / UTLEIE

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.
Korttidsutleie er tillatt inntil **30** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

I Landskronaveien borettslag er det levert ut 1 brannslokkingsapparat,
2 røykvarslere og 1 brannteppe som skal følge boligen.
Brannslokningsapparat og røykvarslere ble byttet i mars 2020.

KABEL-TV / BREDBÅND

Telia Norge AS

Tjenestene leveres av TELIA.
Chat med Telia hverdager mellom kl. 08–19 og lørdag 09–16.
Telefon til kundeservice: 924 05 050.
Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt.
Se https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/ for mer informasjon.

Fellesorganet for Skjettenbyen (FO) er ansvarlig for drift og vedlikehold av Skjettenbyens felleseide kabel-TV anlegg. Oppgradering av bredbåndshastigheten til rabatterte priser, abonnement på flere TV-pakker, m.m. er noen av ekstra tjenestene den enkelte husstand kan kjøpe.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut.
Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDS HISTORIKK

Her kan styret liste opp større vedlikeholdsarbeider i de senere år og etter hvert opparbeide seg en vedlikeholdshistorikk.

Type vedlikehold	Årstall
Full utvendig rehabilitering av rekkehusene	2013/2014
Brannsikring og maling av garasjer	2016
Oppgradering av lekeplass ved nr. 250	2017
Rørspyling	2018
Oppgradering av lekeplass (nr.300)	2018
Maling av rekkehus: 340-354, 314-332, 304-310, 288-298, 266-284, 242-260, 216-238, 187-209	2019
Rehabilitert boder etter vannlekkasjer i tilknytning til bygning 451–477 og 481-495	2019
Montert manglende snøfangere og reparert takrenner på garasjer.	2019
Bytte av fotoceller til stikkveisbelysning	2020
Bytte av røykvarslere og brannslukningsapparat	2020
Maling av rekkehus: 213-235, 239-267, 451-477, 481-495, 497-507	2020
Oppgradering av lekeplass (nr.251)	2021

Vedlikehold utføres i henhold til borettslagets vedlikeholdsplan.

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr. 20733423

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

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 10.000, -. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Styret melder sak til forsikringsselskapet.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Saker meldes inn til Fremtind på vanlig måte via styret.

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2023

Landskronaveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	9 675 163	8 455 932	9 258 800	10 962 452
Annen driftsinntekt	2	329 681	343 579	22 000	250 056
Sum driftsinntekter		**10 004 844**	**8 799 511**	**9 280 800**	**11 212 508**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	481 321	454 506	454 505	481 321
Konsulenttjenester	4	225 687	236 867	241 890	239 790
Kontingenter		50 598	50 598	50 598	57 796
Rep og vedlikehold	5	554 469	556 939	221 200	609 000
Forsikringer		790 127	733 641	806 493	867 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	3 308 979	2 852 290	3 052 000	3 826 000
Energi og fyring		321 855	281 186	330 000	200 000
Kabel-TV og telefoni		1 620	1 370	2 000	2 000
Driftskostnader	7	79 475	285 009	330 600	35 000
Leiekostnader		7 989	15 426	15 000	14 000
Kostnader til fellessameier		617 559	561 188	687 058	728 345
Andre driftskostnader	8	227 439	110 535	96 300	85 300
Sum driftskostnader		**6 667 118**	**6 139 556**	**6 287 644**	**7 145 552**
Driftsresultat før finansposter		**3 337 727**	**2 659 955**	**2 993 156**	**4 066 956**
Finansielle poster					
Finansinntekt		51 743	24 789	500	0
Finanskostnad		2 241 655	1 247 682	2 182 000	2 843 000
Sum finansposter		**-2 189 912**	**-1 222 893**	**-2 181 500**	**-2 843 000**
Årsresultat		**1 147 815**	**1 437 062**	**811 656**	**1 223 956**
Overført udekket tap	11	1 147 815	1 437 062	0	0
Sum disponering		**1 147 815**	**1 437 062**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Landskronaveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	22 215 612	22 215 612
Tomt	9	6 407 639	6 407 639
Sum varige driftsmidler		28 623 251	28 623 251
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**28 623 251**	**28 623 251**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 369 830	1 126 793
Kundefordringer		245 447	132 611
Andre fordringer		117 829	38 754
Sum fordringer		1 733 106	1 298 157
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 402 190	2 149 282
Sum omløpsmidler		**4 135 296**	**3 447 439**
SUM EIENDELER		**32 758 547**	**32 070 691**

Balanse 31.12.2023

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	12 400	12 400
Udekket tap	11	-22 674 729	-23 822 544
Sum egenkapital		**-22 662 329**	**-23 810 144**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	48 349 518	49 726 279
Borettsinnskudd	13	5 697 300	5 697 300
Sum langsiktig gjeld		54 046 818	55 423 579
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 314 130	444 778
Annen kortsiktig gjeld	15	59 929	12 478
Sum kortsiktig gjeld		1 374 059	457 256
Sum gjeld		**55 420 877**	**55 880 835**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 758 547**	**32 070 691**

Landskronaveien Borettslag

Jens-Realf Båtberget
Styrets leder

Marius Kamp Helgesen
Styremedlem

Trine Hasle
Styremedlem

Thomas Vestli Lorentzen
Styremedlem

Nina Kristin Enger
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	**Regnskap 2022**	**Budsjett 2023**	**Budsjett 2024**
Generelle Felleskostnader	5 993 664	5 598 848	5 574 320	6 852 482
Stipulerte renter	2 181 408	1 126 788	2 182 000	2 843 000
Stipulerte avdrag	1 363 008	1 730 296	1 363 000	1 266 970
Strøm/ ladeanlegg	137 083	0	100 000	0
Strøm/ ladeanlegg	0	0	39 480	0
Sum felleskostnader	**9 675 163**	**8 455 932**	**9 258 800**	**10 962 452**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	41 337	116 566	22 000	25 056
Portåpner	0	4 200	0	0
El bil/ladeanlegg	288 344	222 813	0	225 000
Sum andre driftsinntekter	**329 681**	**343 579**	**22 000**	**250 056**

Andre inntekter er store avfallsbeholdere og portåpnere/nøkler. Elbil/ladeanlegg er strømavregning ladeanlegg.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	421 842	398 340	398 340	421 842
Arbeidsgiveravgift	59 479	56 166	56 165	59 479
Sum lønnskostnader	**481 321**	**454 506**	**454 505**	**481 321**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har i tillegg fått dekket bevertning styremøter med 678 kroner og juleavslutning med 20 232 kroner.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	6 500	6 388	6 800	7 200
Forretningsførerhonorar	153 899	153 616	160 590	160 590
Andre forvaltningstjenester	280	560	2 000	2 000
Juridisk bistand	3 366	44 295	0	40 000
Teknisk bistand	2 794	6 258	5 000	5 000
Vedlikeholdsplan	0	25 750	27 500	0
HMS	23 073	0	0	25 000
Annen fremmed tjeneste	35 776	0	40 000	0
Sum konsulenttjenester	**225 687**	**236 867**	**241 890**	**239 790**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	80 562	161 422	90 000	90 000
Vedlikehold VVS	81 299	151 873	100 000	100 000
Vedlikehold elektro	0	185 312	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	322 286	38 375	100	324 000
Vedlikehold garasjer	30 600	0	10 000	45 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	1 000	0
Vedlikehold eiendom	0	7 000	0	0
Vedlikehold brannsikring	9 723	0	100	10 000
Dugnadskostnader	0	2 957	0	0
Egenandel forsikringsskader	30 000	10 000	10 000	30 000
Sum vedlikeholdskostnader	**554 469**	**556 939**	**221 200**	**609 000**

Vedlikehold utvendig anlegg inneholder vaktmestertjenester, se budsjett note 10.

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	2 851 457	2 486 226	2 660 300	3 300 000
Eiendomsskatt	457 522	366 064	391 700	526 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**3 308 979**	**2 852 290**	**3 052 000**	**3 826 000**

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	0	252 648	295 600	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	79 475	32 361	35 000	35 000
Sum driftskostnader	**79 475**	**285 009**	**330 600**	**35 000**

Vaktmestertjenester er kostnadsført under Vedlikehold utvendig anlegg, se note 6.

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader ladeanlegg	119 181	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	0	19 453	0	0
Søppeltømming/container	56 752	47 344	50 000	45 000
Verktøy og redskaper	1 922	0	0	0
Inventar	7 020	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	0	0	2 000	0
Annet driftsmateriale	180	0	0	0
Kontorrekvisita	2 041	1 479	1 000	2 000
Lisenser/software	2 369	2 251	3 500	3 500
Møte, kurs, oppdatering o.l.	2 000	0	5 000	0
Kostnader tillitsvalgte	20 910	15 114	10 000	10 000
Generalforsamling/årsmøte	5 910	12 443	12 000	12 000
Velferdskostnader	1 328	4 000	4 000	4 000
Gave, ikke	0	620	1 000	1 000
Øredifferanser	8	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	7 818	7 833	7 800	7 800
Sum andre driftskostnader	**227 439**	**110 535**	**96 300**	**85 300**

Driftskostnader ladeanlegg er montering av ladestasjoner og bestilte fjernkontroller.

Note 12 Anleggsmidler

	Tomt	Bygninger	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	6 407 639	11 124 675	11 090 937
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	6 407 639	11 124 675	11 090 937
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0	
Bokført verdi pr.31.12	6 407 639	11 124 675	11 090 937
Anskaffelsesår	1971	1971	2007
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0

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

Note 14 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 12 400 fordelt på 124 å kr. 100.

Note 15 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-23 822 544	-25 259 607
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 147 815	1 437 062
Sum opptjent egenkapital 31.12	-22 674 729	-23 822 544

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 17 Pantelån

HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.23: 5,20%, løpetid 23 år		
Opprinnelig 2021	53 500 000	
Nedbetalt tidligere	3 773 721	
Nedbetalt i år	1 376 761	
Lånesaldo 31.12		48 349 518
Beregnet innfrielsesdato: 08.01.2045		
Sum langsiktig gjeld		**48 349 518**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2023**

Note 18 Borettsinnskudd

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

Note 19 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	54 046 818	55 423 579
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	28 623 251	28 623 251
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	59 197 300	59 197 300

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 20 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Påløpt rente	14 439	10 081
Andre påløpte kostnader	28 982	2 397
Annen kortsiktig gjeld	16 508	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**59 929**	**12 478**

Annen kortsiktig gjeld er skyldig andel kostnader tilknyttet Gjelleråsen borettslag.

Note 21 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**2 990 183**	**3 269 774**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 147 815	1 437 062
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 376 761	-1 716 653
B. Årets endring i disponible midler	-228 946	-279 591
C. Disponible midler 31.12	**2 761 237**	**2 990 183**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 135 296	3 447 439
- Kortsiktig gjeld	1 374 059	457 256
= Disponible midler 31.12	**2 761 237**	**2 990 183**

Note 22 Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 124/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.

262 2023 Årsregnskap korrigert pantelånnote.pdf

Navn	Dato
Enger, Nina Kristin	2024-04-19

Identifikasjon

bankID Enger, Nina Kristin

Navn	Dato
Båtberget, Jens-Realf	2024-04-19

Identifikasjon

bankID Båtberget, Jens-Realf

Navn	Dato
Hasle, Trine	2024-04-19

Identifikasjon

bankID PÅ MOBIL Hasle, Trine

Navn	Dato
Lorentzen, Thomas Vestli	2024-04-20

Identifikasjon

bankID Lorentzen, Thomas Vestli

Navn	Dato
Helgesen, Marius Kamp	2024-04-19

Identifikasjon

bankID Helgesen, Marius Kamp

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

Til generalforsamlingen i Landskronaveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Landskronaveien Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 147 815. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 20.03.2024

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 20. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
20.03.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	03/20/2024 23:01:08

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

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE
LANDSKRONAVEIEN BORETTSLAG

1. Som styreleder foreslås:

Navn: Jens-Realf Båtberget for 2 år Adresse: LKV 455 (Ikke på valg 2024)

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Trine Hasle for 2 år Adresse: LKV 491 (Ikke på valg 2024)
2. Navn: Nina Kristin Enger for 2 år Adresse: LKV 328
3. Navn: Marius Kamp Helgesen for 2 år Adresse: LKV 226
4. Navn: Thomas V. Lorentzen for 2 år Adresse: LKV 270

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Frode Orloff-Standal Adresse: LKV 228
2. Navn: Atle Hermann Bentzen Adresse: LKV 263
3. Navn: Heidi Jessen Woldsnes Adresse: LKV 231
4. Navn: Tommy Arntsen Adresse: LKV 222
5. Navn: Elisabeth Sætha Adresse: LKV 197

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: Heidi Moen Adresse: LKV 263
2. Navn: Mona Hagejordet Adresse: LKV 224
3. Navn: Stein Håvard Pedersen Adresse: LKV 330

5. Som delegat til BORI generalforsamling foreslås *):

1. Navn: Adresse: LKV
2. Navn: Adresse: LKV
3. Navn: Adresse: LKV

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

1. Navn: Adresse: LKV
2. Navn: Adresse: LKV
3. Navn: Adresse: LKV

Dato: 15.02.2024

I valgkomiteen for Landskronaveien Borettslag

Heidi Moen Mona Hagejordet Stein Håvard Pedersen

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:
"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

01 - 49 andeler: 1 representant
50 - 99 andeler 2 representanter

100 - 149 andeler: 3 representanter
150 - 199 andeler: 4 representanter
200 - 249 andeler: 5 representanter
250 - 299 andeler: 6 representanter
300 - 349 andeler: 7 representanter
350 - 399 andeler: 8 representanter

GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Valgkomiteens forslag:

Ihht protokoll fra generalforsamling 2023 er godtgjørelse til styret fastsatt til 421.842,-.

Vårt forslag er å holde godtgjørelsen til styret uendret i 2024.

Til medlemmer i BORI BBL som er andelseiere i Landskronaveien Borettslag

Vi ønsker med dette å orientere våre medlemmer om at tilknytningsforholdet til BORI BBL vil bestå, uavhengig av eventuelt bytte av leverandør av forretningsførertjenester.

I henhold til denne tilknytningen er alle andelseiere i borettslaget fortsatt andelseiere i og fortsetter sitt medlemskap i boligbyggelaget BORI BBL.

Det samme gjelder bestemmelsen om forkjøpsrett. Styret i borettslaget skal sørge for at andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i BORI BBL får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

Lillestrøm, mars 2024
BORI BBL

PROTOKOLL FRA GEN.FORSAMLING 16.04.2024

262 Landskronaveien Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 16.04.2024

Sted: Quality Hotel Olavsgaard
24 av 124 mulige stemmegivere var representert.
24 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

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

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Line Nilsen fra BORI velges til møteleder. Line Nilsen velges til sekretær. Frode Orloff-Standal velges til å undertegne protokollen sammen med møteleder. Innkalling godkjennes.

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsmelding for 2023

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

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Årsmeldingen tas til orientering.

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Årsoppgjøret for 2023

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 10 004 844 mot budsjetterte inntekter på kr 9 280 800, som er 724 044 kr større enn budsjettert (økning i felleskostnader).

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 6 667 118 mot budsjetterte kostnader på kr 6 287 644, som er 379 474 kr større enn budsjettert. Avvik fra budsjett er i det vesentligste større kommunale avgifter/eiendomsskatt, større honorarkostnad, større driftskostnader, og lavere kostnad til Fellesorganet.

Finanskostnader var i perioden kr 2 241 655 mot budsjetterte kostnader på kr 2 182 000, som er 59 655 kr større enn budsjettert.

Periodens resultat etter finansposter var kr 1 147 815 mot budsjettert kr 811 656, som er 336 159 kr større enn budsjettert.

Årsregnskapet - Enstemmig vedtatt

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B)Anvendelse av årsresultatet: Styret foreslår at det positive årsresultatet overføres til udekket tap og reduserer dette.

Sak 4: Styrehonorar

Valgkomiteens forslag - Enstemmig vedtatt

Ihht protokoll fra generalforsamling 2023 er godtgjørelse til styret fastsatt til: 421 842,-.

Vårt forslag er å holde godtgjørelsen til styret uendret i 2024.

Sak 5: Valg av tillitsvalgte

Styremedlemer (2 år) (3)

Nina Enger	1. valg - enstemmig valgt
Marius Kamp Helgesen	2. valg - enstemmig valgt
Thomas Lorentzen	3. valg - enstemmig valgt

Varamedlemmer (1 år) (5)

Frode Orloff-Standal	1. valg - enstemmig valgt
Atle Bentzen	2. valg - enstemmig valgt
Heidi Jessen Woldsnes	3. valg - enstemmig valgt
Tommy Westerås Arntsen	4. valg - enstemmig valgt
Elisabeth Sætha	5. valg - enstemmig valgt

Valgkomite (3)

Heidi Moen	1. valg - enstemmig valgt
Mona Hagejordet	2. valg - enstemmig valgt
Stein Håvard Pedersen	3. valg - enstemmig valgt

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater
Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat (3)

Jens-Realf Båtberget	1. valg - enstemmig valgt
Trine Hasle	2. valg - enstemmig valgt
Nina Enger	3. valg - enstemmig valgt

Varadelegat (3)

Thomas Lorentzen	1. valg - enstemmig valgt

Marius Kamp Helgesen	2. valg - enstemmig valgt
Frode Orloff-Standal	3. valg - enstemmig valgt

Sak 7: Oppsigelse av dagens avtale om forretningsførsel med BORI BBL (krever 2/3 flertall):

Styret velger de til enhver tid beste leverandørene til driftsoppgaver for borettslaget og dets andelseiere.
Det er styret som inngår disse avtalene, jf. ordinær avtalerett, med vanlige regler for oppsigelse.
”Forretningsførsel” vil si bistand til styret og andelseierne i vårt daglige arbeid med borettslaget, og dette er en ordinær driftsoppgave.
Dette har i det siste vært foretatt av boligbyggerlaget BORI BBL.
I forbindelse med at BORI byttet sine datasystemer desember 2022, så har styret fått mye merarbeid som følge av dette. Husleie giroer til andelseierne var feil utregnet, enkelte leverandør fakturaer ble aldri sendt styret for godkjenning, styret opplever svært lang saksbehandlingstid nå etter at datasystemene ble byttet, funksjonaliteten i ”Styreportalen” har vært mangelfull over en lengre tid og vi opplever at ledelsen og styret i BORI BBL ikke tar disse problemene på alvor, jf. egne saker fra våre 12 borettslag som ble tatt opp på BORI BBLs generalforsamling 12.6.2023.
Krav fra styrene i Skjettenbyen, om at BORI BBL må ta kostnaden for det merarbeid som de har påført borettslagene, er blitt avvist av BORI BBL.

”Forretningsførsel” kan deles inn i tre deler:
1. Regnskap, revisjon og praktisk støtte til styret/borettslaget i forbindelse med den daglige driften.
2. Medlemskap for andelseierne.
3. Forkjøpsrett til boliger.

På bakgrunn av styrets erfaringer i mer enn ett år, og de problemer som har vært og fortsatt er, så mener styret at forretningsførsel bør overtas av en annen leverandør. Det betyr at styret vil si opp dagens avtale med BORI BBL og finne en annen leverandør.
I forhold til listen over så gjelder dette punkt 1.
Punkt 2 blir ikke endret. Du som andelseier vil fortsatt være medlem av BORI BBL, jf. vilkår i borettslagsloven.
Det samme gjelder for punkt 3, forkjøpsretten, som vil fortsatt være tilknyttet BORI BBL.
BORI BBL sine avtalevilkår innebærer at styret er satt til side til å velge den beste leverandøren av
forretningsførsel til borettslaget.
BORI BBL krever, gjennom sin gjeldende avtale og punkt 18 ”Oppsigelse”, at det kun er

borettslagets generalforsamling som kan si opp dagens avtale om forretningsførsel med BORI BBL.
Generalforsamlingen må vedta oppsigelsen med 2/3 flertall, dvs. like mye som det kreves for å vedta en ordinær vedtektsendring.
I tillegg har BORI en uttalelsesrett som de skriftlig kan sende til hver andelseier i borettslaget eller senest samtidig med innkallingen til generalforsamlingen.
Dette er avtale punkter som BORI BBL kan ha, jf. borettslagslovens § 8-11.
Fellesorganet for Skjettenbyen, som er et samarbeidsorgan for de 12 borettslagene i Skjetten, har sjekket oppsigelsesvilkårene til OBOS og USBL. Begge disse opererer med vanlig avtalerett og at styret kan si opp avtalen med 6 måneders oppsigelsesfrist.
Ingen av dem krever at en oppsigelse skal behandles på en generalforsamling.

Styrets innstilling - Vedtatt med 22 stemmer

Generalforsamlingen sier opp gjeldende avtale om forretningsførsel med BORI BBL, med henvisning til dagens "Forretningsførerkontrakt" og dets punkt 18.
Generalforsamlingen overlater til styret å bestemme selve oppsigelsestidspunktet og videre praktisk fremdrift.
Det gis samtykke til oppsigelse.

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 24

Sak 8: Vedtektsendring av § 1-2 (forr.førsel)

Som følge av sak 7 og erfaringene med BORI BBL fremmer styret en vedtektsendring.
Endringen går på at styret velger den til enhver tid beste leverandør av forretningsførertjenester,
regnskap, revisjon m.m. på lik linje med øvrige driftstjenester som borettslaget trenger.

Styrets innstilling - Vedtatt med 21 stemmer

Det foreslås følgende endring i vedtektenes § 1-2
1-2 Forretningsførsel, tilknytningsforhold m.m.
(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og skal ha en forretningsfører.
(2) Styret velger den til hver tid best egnede forretningsfører.
(3) Borettslagets forretningsfører er for tiden BORI BBL, jf. brl. § 8-10.
(4) Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget BORI BBL, jf. brl. § 1-3.
(5) Forretningsførers navn i punkt (3) kan endres i vedtektene av styret i forhold til inngåtte avtaler. Det samme gjelder for andre vedtektspunkt o.l. hvor forretningsførerens navn

forekommer.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 21

Ordinær generalforsamling 16.04.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Orloff-Standal, Frode	**2024-04-17**	**Nilsen, Line**	**2024-04-19**

Identifikasjon

bankID Orloff-Standal, Frode

Identifikasjon

bankID Nilsen, Line

styret.com

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

INNKALLING TIL GEN.FORSAMLING 30.03.2023

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Landskronaveien Borettslag avholdes 30.03.2023 Kl. 18:00 på Quality Hotel Olavsgaard. Hvamstubben 11, 2013 Skjetten. Kurs og konferanse avdelingen.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

2. ÅRSMELDING FOR 2022

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Skjetten, 28.02.2023

I styret for Landskronaveien Borettslag

Nina Kristin Enger, Trine Hasle, Jens-Realf Båtberget, Marius Kamp Helgesen og Thomas V. Lorentzen.

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

Etter generalforsamlingen avholdes det et kort beboermøte, der styret informerer litt og beboere kan komme med spørsmål til styret.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING LANDSKRONAVEIEN BORETTSLAG 2023.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2022

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

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet:
Styret foreslår at det positive årsresultatet overføres til udekket tap og reduserer dette.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Valgkomiteens forslag:

Ihht protokoll fra generalforsamling 2022 er godtgjørelse til styret fastsatt til 398.340, -
SSB's konsumprisindeks pr desember 2022 (desember 2021 – desember 2022) er på 5,9 %.
Vårt forslag er å justere godtgjørelsen til styret med 5,9 % til: 421.842, -

Dette beløpet dekker da alle kostnader til honorarer for styrets medlemmer.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Ingen innkomne forslag fra styret eller fra beboere til årets generalforsamling.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
C) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år
D) Valg av valgkomité for 1 år
F) Valg av 3 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling

Landskronaveien Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2022

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Nina Kristin Enger	(valgt for 2 år i 2021)
Nestleder	Trine Hasle	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	Jens-Realf Båtberget	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	Marius Kamp Helgesen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	Thomas V. Lorentzen	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

1	Thineshbabu Sivapathalingam	(valgt for 1 år i 2022)
2	Frode Orloff-Standal	(valgt for 1 år i 2022)
3	Hilde M. Platou Johansen	(valgt for 1 år i 2022)
4	Martin Strand	(valgt for 1 år i 2022)
5	Elisabeth Sætha	(valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite:

Heidi Moen
Mona Hagejordet
Stein Håvard Pedersen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

1.	Nina Kristin Enger	som delegat
2.	Trine Hasle	som delegat
3.	Jens-Realf Båtberget	som delegat
1.	Marius Kamp Helgesen	som varadelegat
2.	Thomas V. Lorentzen	som varadelegat
3.	Thineshbabu Sivapathalingam	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Landskronaveien Borettslag ble stiftet 27.10.1971 og har organisasjonsnummer 848296392

Bygningsadresser:
Borettslaget består av 124 andelsboliger, fordelt på 15 bygninger med adresse: Landskronaveien 187-209, 213-235, 239-249, 253-267, 451-477, 481-495, 497-507, 216-238, 242-248, 254-260, 266-284, 288-298, 302-310, 314-332 og 340-354.

Eiendommen har gnr. 69, bnr. 33, 34 og 35 i Lillestrøm kommune.
Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 styremøter og behandlet saker som:

- Godkjenning av nye eiere.
- Budsjettering
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Parkering/EL-bil lading
- Generell e-post korrespondanse med beboere.
- Befaring uteområder med Roger Olsen Vedlikehold

Av andre større saker kan nevnes:

- Skjevheter/utglidning i deler av rekke 481-495 og garasjerekker i nord.

Velferdstiltak eller andre arrangementer:

- Informasjon til nye beboere
- Informasjon – Beboerinformasjon – hjemmeside - Facebook
- Dugnad
- Komprimeringsbil vår, høst og vinter
- Fellesmøter med Gjelleråsen og Sletta borettslag
- FO møter
- Felles arrangement i regi av FO (f.eks. skøytedisko, 2013 Festen, julegrantenning)

Styret er pr nå ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.
Det jobbes med advokat og geologer i forbindelse med skjevheter i rekkehus rekke i nord og garasjer. Lillestrøm kommune har tidligere frasagt seg ansvar for dette.

REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr 2 659 955 og et positivt årsresultat på kr 1 437 062.

Dette er kr 288 793 dårligere enn budsjettert. Resultatet tar ikke hensyn til avdrag på lån.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2022 kr 2 990 183.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Rentekostnadene økte mer enn budsjettert i 2022, noe som er vanskelig å forutse.
- Det er ikke budsjettert med kostnader knyttet til skadedyr, men det er foretatt service fra Anticimex i mars.
- Utbedring av boder med vannskader og råteskader.
- Det er ikke budsjettert med juridisk bistand i forbindelse med utglidninger

Det er gjennomført vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styrets årsmelding er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

KOSTNADSUTVIKLING 2023

Felleskostnader
Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Planlagt vedlikehold
Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2023 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Etter krav fra Lillestrøm kommune, pågår det planlegging av montering av vannmålere i alle andeler. Dette blir en utgift som kan kreve låneopptak.

Forsikringer
Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5 %.

Energikostnader
Energikostnadene har økt vesentlig i løpet av 2022. Periodevis er energikostnadene svært variable, noe som gjør de vanskelige å anslå. Det er budsjettert med en økning på 10 %.

Kommunale avgifter
Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2022.

Finanskostnader
For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2022 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 4 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2023. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Øvrig
Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer som ellers er omtalt i årsmeldingen. En oversikt over budsjett for 2023 ligger til høyre i årsregnskapsoppstillingen.

Godkjent av styret, den 28.02.2023.

Årsoppgjør 2022

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2022

Landskronaveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 455 932	8 303 292	8 622 568	9 258 800
Annen driftsinntekt	2	343 579	48 574	22 000	22 000
Sum driftsinntekter		**8 799 511**	**8 351 866**	**8 644 568**	**9 280 800**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	454 506	439 136	439 136	454 505
Konsulenttjenester	4	236 867	214 546	228 617	241 890
Kontingenter		50 598	49 798	50 598	50 598
Rep og vedlikehold	5	556 939	790 935	290 000	221 200
Forsikringer		733 641	699 785	734 293	806 493
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	2 852 290	2 747 490	2 871 750	3 052 000
Energi og fyring		281 186	174 791	223 700	330 000
Kabel-TV og telefoni		1 370	1 370	2 000	2 000
Driftskostnader	7	912 994	664 521	874 819	1 067 658
Leiekostnader		15 426	14 931	15 000	15 000
Andre driftskostnader	8	43 738	66 289	46 300	46 300
Sum driftskostnader		**6 139 556**	**5 863 592**	**5 776 213**	**6 287 644**
Driftsresultat før finansposter		**2 659 955**	**2 488 274**	**2 868 355**	**2 993 156**
Finansielle poster					
Finansinntekt		24 789	6 708	500	500
Finanskostnad		1 247 682	850 824	1 143 000	2 182 000
Sum finansposter		**-1 222 893**	**-844 116**	**-1 142 500**	**-2 181 500**
Årsresultat		**1 437 062**	**1 644 158**	**1 725 855**	**811 656**
Overført udekket tap	11	1 437 062	1 644 158	0	0
Sum disponering		**1 437 062**	**1 644 158**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2022

Landskronaveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	22 215 612	22 215 612
Tomt	9	6 407 639	6 407 639
Sum varige driftsmidler		28 623 251	28 623 251
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**28 623 251**	**28 623 251**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 126 793	856 676
Kundefordringer		132 611	16 901
Andre fordringer		38 754	45 269
Sum fordringer		1 298 157	918 846
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 149 282	2 666 753
Sum omløpsmidler		**3 447 439**	**3 585 599**
SUM EIENDELER		**32 070 691**	**32 208 851**

Balanse 31.12.2022

Landskronaveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	12 400	12 400
Udekket tap	11	-23 822 544	-25 259 607
Sum egenkapital		**-23 810 144**	**-25 247 207**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	49 726 279	51 442 932
Borettsinnskudd	14	5 697 300	5 697 300
Sum langsiktig gjeld		55 423 579	57 140 232
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		444 778	309 276
Forskuddsbet felleskostn.		2 397	0
Annen kortsiktig gjeld	16	10 081	6 550
Sum kortsiktig gjeld		457 256	315 826
Sum gjeld		**55 880 835**	**57 456 057**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 070 691**	**32 208 851**

Landskronaveien Borettslag

Nina Kristin Enger
Styrets leder

Marius Kamp Helgesen
Styremedlem

Trine Hasle
Styremedlem

Jens-Realf Båtberget
Styremedlem

Thomas Vestli Lorentzen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	0	39 480
Generelle felleskostnader	5 598 848	5 413 344	5 615 088	5 574 320
Stipulerte avdrag	1 730 296	1 793 040	1 725 000	1 363 000
Stipulerte rentekostnader	1 126 788	950 832	1 143 000	2 182 000
Strøm	0	146 076	100 000	100 000
Sum felleskostnader	**8 455 932**	**8 303 292**	**8 622 568**	**9 258 800**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	343 579	48 574	22 000	22 000
Sum andre driftsinntekter	**343 579**	**48 574**	**22 000**	**22 000**

Andre inntekter består av blant annet viderefakturerte el-billadere, strømavregning ladeanlegg og innbetaling for større søppeldunk

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	398 340	384 869	384 869	398 340
Arbeidsgiveravgift	56 166	54 267	54 267	56 165
Sum lønnskostnader	**454 506**	**439 136**	**439 136**	**454 505**

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	153 616	149 288	153 617	160 590
Juridisk rådgivning	44 295	1 500	0	0
Revisjon	6 388	6 388	6 500	6 800
Teknisk bistand	6 258	30 620	30 000	5 000
Tilleggstjenester	560	1 000	2 000	2 000
Vedlikeholdsplan	25 750	25 750	26 500	27 500
Sum konsulenttjenester	**236 867**	**214 546**	**228 617**	**241 890**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	2 500	1 000
Brannsikring	0	0	2 500	100
Bygninger	161 422	135 816	115 000	90 000
Dugnad	2 957	0	0	0
Egenandel	10 000	0	20 000	10 000
Eiendom	7 000	0	0	0
Elektro	185 312	185 711	20 000	10 000
Garasjer	0	40 587	10 000	10 000
Utvendig anlegg	38 375	273 574	5 000	100
VVS	151 873	155 247	115 000	100 000
Sum vedlikeholdskostnader	**556 939**	**790 935**	**290 000**	**221 200**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Eiendomsskatt	366 064	343 152	362 250	391 700
Kommunale avgifter	2 486 226	2 404 338	2 509 500	2 660 300
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**2 852 290**	**2 747 490**	**2 871 750**	**3 052 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	32 361	26 623	35 000	35 000
Sameie/velforening	561 188	407 902	599 912	687 058
Skadedyrbekjempelse	19 453	0	0	0
Søppeltømming / container	47 344	49 132	50 000	50 000
Vaktmester	252 648	180 864	189 907	295 600
Sum driftskostnader	**912 994**	**664 521**	**874 819**	**1 067 658**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	0	2 417	0	0
Kontormaskiner	0	22 063	0	0
Nøkler, låser, skilt	0	0	2 000	2 000
Sum driftsmateriale	**0**	**24 480**	**2 000**	**2 000**
Generalforsamling	12 443	10 544	12 000	12 000
Kostnader tillitsvalgte	15 114	13 871	10 000	10 000
Kurs, møter, konferanser	0	0	5 000	5 000
Lisenser/software	2 251	2 585	3 500	3 500
Rekvisita	1 479	4 009	1 000	1 000
Velferd	4 000	4 571	4 000	4 000
Sum kontorkostnader	**35 286**	**35 580**	**35 500**	**35 500**
Gave, ikke fradragsberettiget	620	861	1 000	1 000
Øredifferanser	-1	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	7 833	5 369	7 800	7 800
Sum andre kontorkostnader	**8 452**	**6 229**	**8 800**	**8 800**
Sum andre driftskostnader	**43 738**	**66 289**	**46 300**	**46 300**

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger-Garasjer	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01	11 090 937	11 124 675	6 407 639
:Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 090 937	11 124 675	6 407 639
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 090 937	11 124 675	6 407 639
Antatt levetid i år :			

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir

kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 12 400 fordelt på 124 à kr. 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-25 259 607	-26 903 765
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 437 062	1 644 158
Sum opptjent egenkapital 31.12	-23 822 544	-25 259 607

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

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

Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån	49 726 279	51 442 932
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**49 726 279**	**51 442 932**

Note 13 Pantelån

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**90497172119**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	3.70 %
Beregnet innfridd:	30.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	53 500 0005
Lånesaldo 01.01:	1 442 491
Avdrag i perioden:	1 716 653
Opptak i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	**49 726 279**

Note 14 Borettsinnskudd

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

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	**Regnskap 2021**
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	49 726 279	51 442 932
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	28 623 251	28 623 251
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	59 197 300	59 197 300

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Påløpt rente	10 081	4 651
Uopptjent inntekt	0	1 899
Sum annen kortsiktig gjeld	**10 081**	**6 550**

Note 17 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	**3 269 774**	**3 451 722**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 437 062	1 644 158
Opptak lån	0	53 500 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 716 653	-55 326 106
B. Årets endring i disponible midler	-279 591	-181 948
C. Disponible midler 31.12	**2 990 183**	**3 269 774**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 447 439	3 585 599
- Kortsiktig gjeld	457 256	315 826
= Disponible midler 31.12	**2 990 183**	**3 269 774**

Note 18 Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 124/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.

Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato
Enger, Nina Kristin	**2023-02-27**

Identifikasjon

Enger, Nina Kristin

Navn	Dato
Lorentzen, Thomas Vestli	**2023-02-27**

Identifikasjon

Lorentzen, Thomas Vestli

Navn	Dato
Helgesen, Marius Kamp	**2023-02-27**

Identifikasjon

Helgesen, Marius Kamp

Navn	Dato
Båtberget, Jens-Realf	**2023-02-27**

Identifikasjon

Båtberget, Jens-Realf

Navn	Dato
Hasle, Trine	**2023-02-24**

Identifikasjon

Hasle, Trine

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

Til generalforsamlingen i Landskronaveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Landskronaveien Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 437 062. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 01.03.2023

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 1. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 01.03.2023

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	01.03.2023 21.14.47

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

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE
LANDSKRONAVEIEN BORETTSLAG

1. Som styreleder foreslås:

Navn: Jens-Realf Båtberget — for 2 år — Adresse: LKV 455

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Trine Hasle — for 2 år — Adresse: LKV 491
2. Navn: Nina Kristin Enger — for 1 år — Adresse: LKV 328 (inn for Jens-Realf Båtberget)
3. Navn: Marius Kamp Helgesen — for 2 år — Adresse: LKV 226 (Ikke på valg 2023)
4. Navn: Thomas V. Lorentzen — for 2 år — Adresse: LKV 270 (Ikke på valg 2023)

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Frode Orloff-Standal — Adresse: LKV 228
2. Navn: Thineshbabu Sivapathalingam — Adresse: LKV 242
3. Navn: Hilde Johansen — Adresse: LKV 274
4. Navn: Martin Strand — Adresse: LKV 266
5. Navn: Elisabeth Sætha — Adresse: LKV 197

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: Heidi Moen — Adresse: LKV 263
2. Navn: Mona Hagejordet — Adresse: LKV 224
3. Navn: Stein Håvard Pedersen — Adresse: LKV 330

5. Som delegat til BORI generalforsamling foreslås *):

1. Navn: Nina Kristin Enger — Adresse: LKV 328
2. Navn: Trine Hasle — Adresse: LKV 491
3. Navn: Jens-Realf Båtberget — Adresse: LKV 455

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

1. Navn: Marius Kamp Helgesen — Adresse: LKV 226
2. Navn: Thomas V. Lorentzen — Adresse: LKV 270
3. Navn: Frode Orloff-Standal — Adresse: LKV 228

Dato: 15.02.2023

I valgkomiteen for Landskronaveien Borettslag

Heidi Moen Mona Hagejordet Stein Håvard Pedersen

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:
"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

01 - 49 andeler: 1 representant
50 - 99 andeler 2 representanter
100 - 149 andeler: 3 representanter
150 - 199 andeler: 4 representanter
200 - 249 andeler: 5 representanter
250 - 299 andeler: 6 representanter
300 - 349 andeler: 7 representanter
350 - 399 andeler: 8 representanter

PROTOKOLL FRA GEN.FORSAMLING 30.03.2023

P R O T O K O L L

fra ordinær generalforsamling i Landskronaveien Borettslag, avholdt den

30.03.2023 kl 1800. Sted : Quality Hotel Olavsgaard

Fra forretningsfører BORI møtte: Willy Midtbø

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Willy Midtbø

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra andelseierne: 25 andelseiere, 1 fullmakt

totalt: 26 stemmeberettigede.

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Jens-Realf Båtberget ble valgt til sekretær.

Elisabeth Sætha og Hilde Johansen til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2022

Styrets årsberetning for 2022 ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Tatt til orientering

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskap for 2022
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at overskuddet tillegges opptjent egenkapital

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: Kr 421 842,-

Vedtak: Vedtatt mot 1 stemme

SAK 5 INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker

SAK 6 VALG

A) Valg av styreleder :

Valgt ble : Jens-Realf Båtberget for 2 år

B) Valg av styremedlemmer for 2 år

Valgt ble : Trine Hasle
Nina Enger, valgt for 1 år

C) Valg av varamedlemmer for 1 år

Valgt ble : Frode Standal
Thineshbabu Sivapathalingam
Hilde Johansen
Martin Strand
Elisabeth Sætha

D) Valg av valgkomite for 1 år

Valgt ble : Heidi Moen
Mona Hagejordet
Stein Håvard Pedersen

E) Valg av 3 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling

Valgt ble:	Nina Enger	Delegat
	Trine Hasle	Delegat
	Jens-Realf Båtberget	Delegat
	Marius Helgesen	Varadelegat
	Thomas Lorentzen	Varadelegat
	Frode Standal	Varadelegat

Protokollen undertegnes av:

Willy Midtbø /s/ _____
Møteleder valgt av generalforsamlingen

Jens-Realf Båtberget /s/ _____
Sekretær valgt av generalforsamlingen

Elisabeth Sætha /s/ _____
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Hilde M. Platou Johansen /s/ _____
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

<u>Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:</u>

Styreleder: Jens-Realf Båtberget
Styremedlem: Trine Hasle
Styremedlem: Nina Enger
Styremedlem: Marius Helgesen
Styremedlem: Thomas Lorentzen

INFO FRA LILLESTRØM KOMMUNE

Lillestrøm kommune

Grunnkart
69/35/0/0

Tegnforklaring

- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Andre tiltak
- Bygning tiltak, endring
- Bygning tiltak, nybygg
- Bygning tiltak, riving
- Samferdsel tiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Eiendomsgrenser
- Nøyaktig
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Mindre - lite nøyaktig
- Unøyaktig
- Omtvistet grense
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje vegkant
- Fiktive hjelpelinjer
- Hjelpelinje punktfeste

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.02.2025



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

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
69/35/0/0

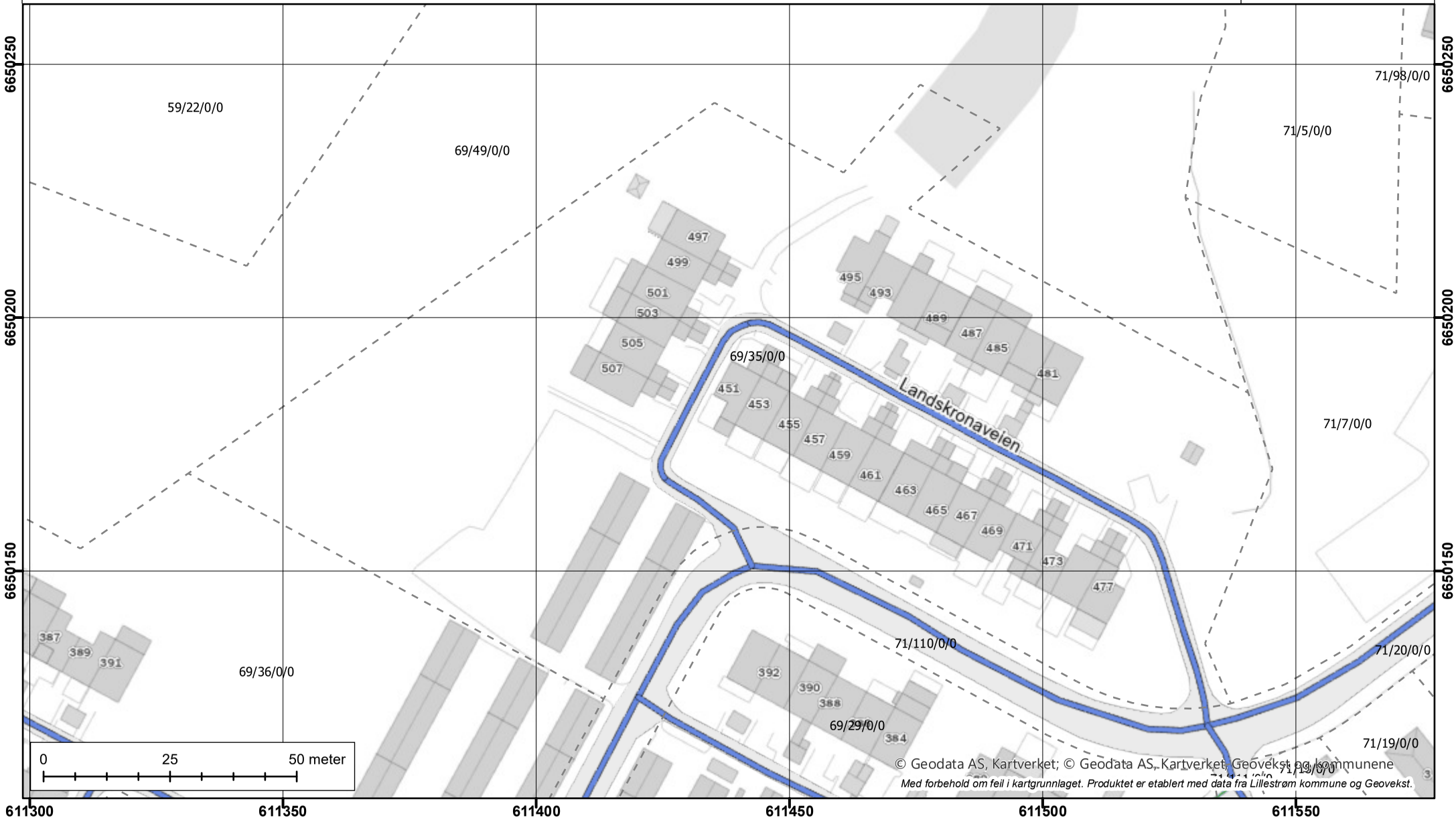
Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

Tegnforklaring

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

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.02.2025



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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 27.02.2025

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	35	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Landskronaveien 477								

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

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.

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.

FERDIGATTEST

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest

for Rekkehus m/14 leiligheter ... under sak nr. 244/71 ...

approberte byggearbeider på eiendommen Landskronavn. 451 - 477 ...

gnr. ..... bnr. ..... i Skedsmo

Eier: A/S Skedsmo Tomteselskap ... Adr. Strømmen ...

Anmerkninger:

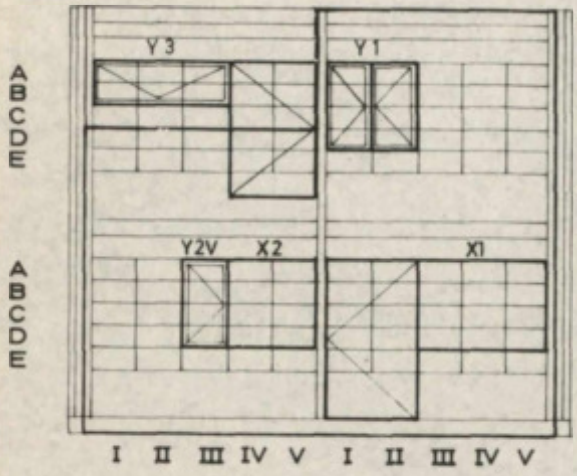
Skedsmo komm. bygningskontroll, den 15/5-1973 ...

.....
for Bygningssjef
A. Lund

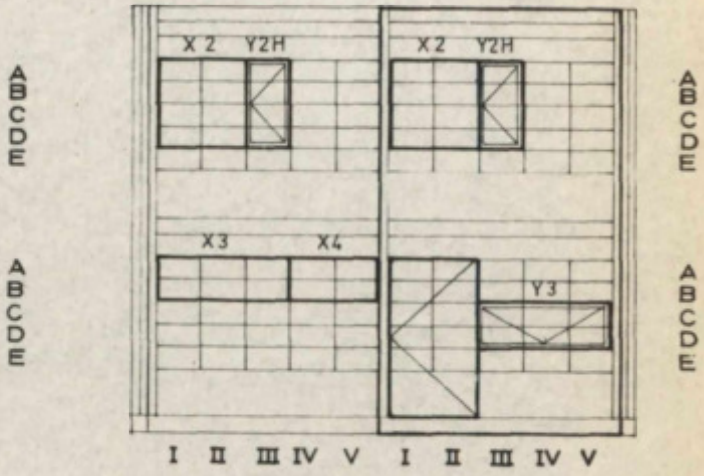
.....
Bygningskontrollør
A. Alexandersen

TEGNINGER

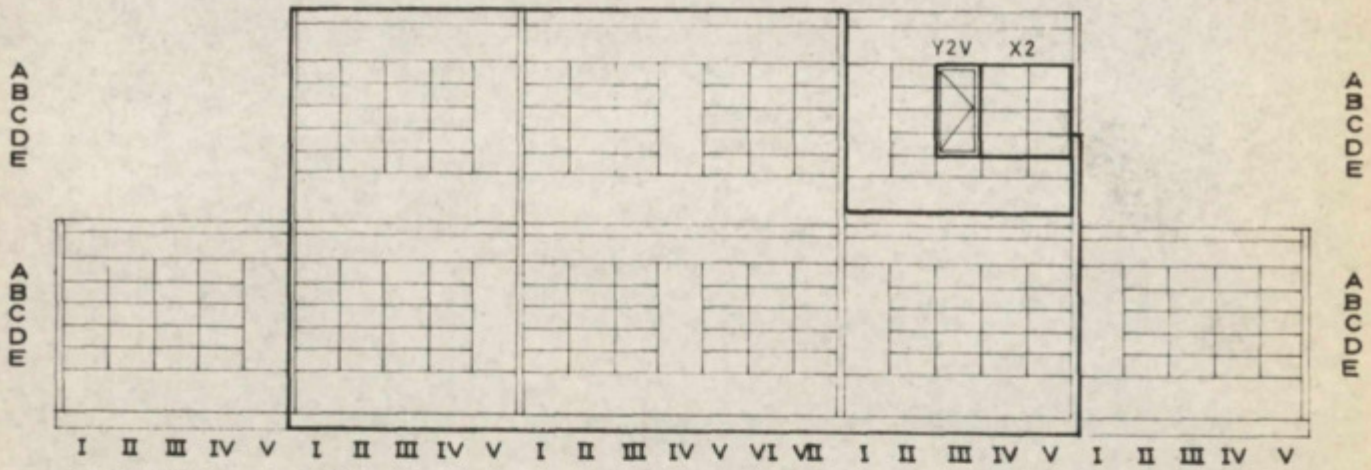
Nathalie 25·04·3 V	A 1a 2a 4a B 1b 4b	OMRÅDE 1B HUS NR 473	
		Dato 22·06·71	Tegn ELI



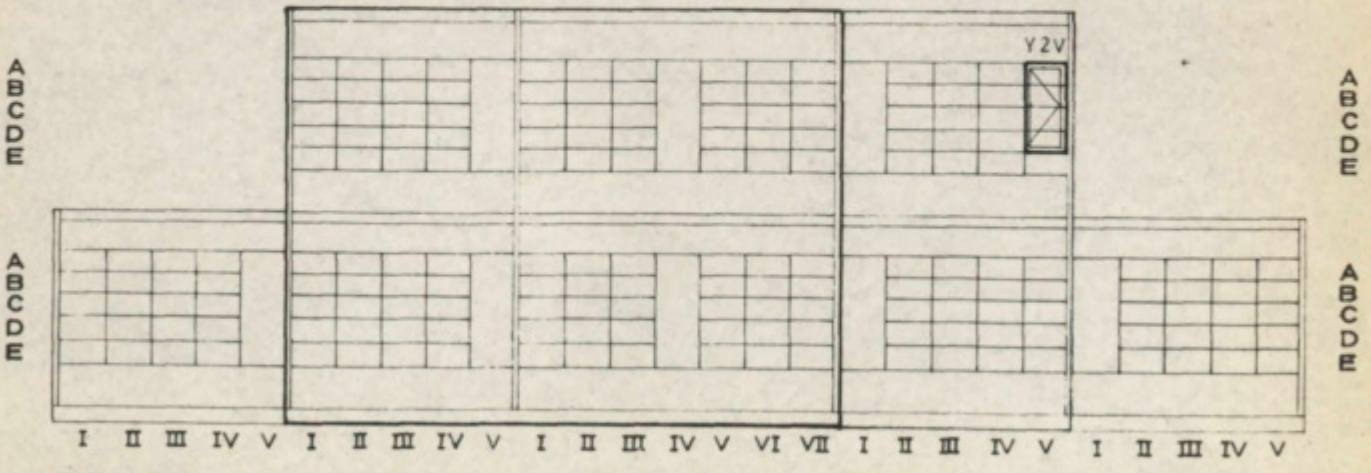
FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



NORDENDE SNITT A-A SYDENDE



SYDENDE SNITT B-B NORDENDE

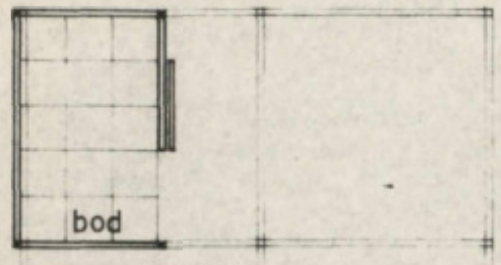
1 0 1 2 3 4 5 6m

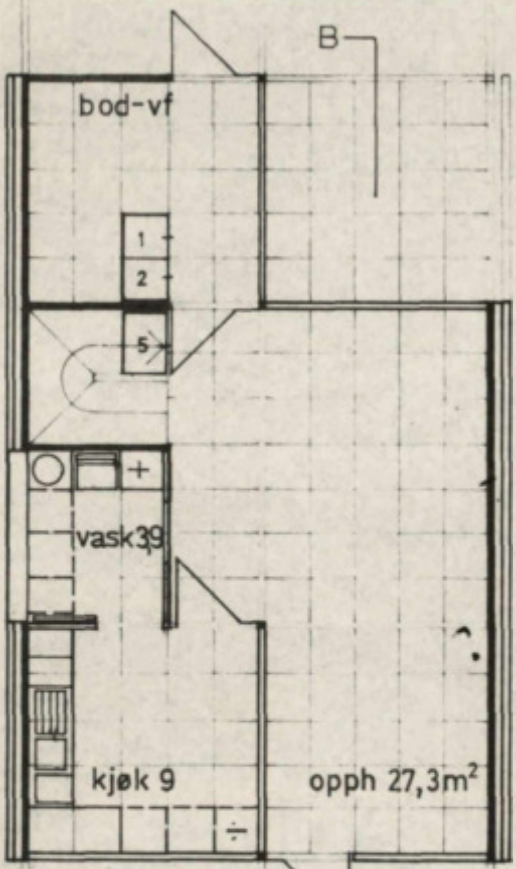
FASADESKJEMA 1/100

I/S SKJETTENPROSJEKTERING

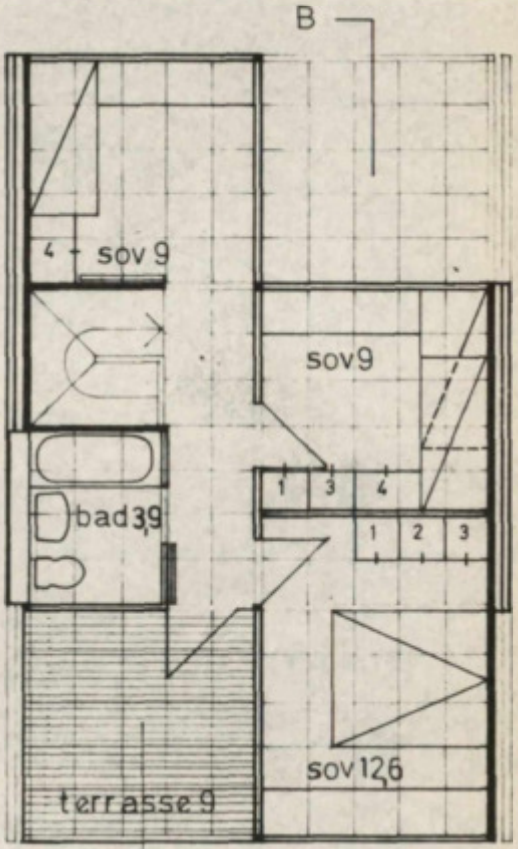
Nathalie 25·04·3 V	A 1a 2a 4a B 1b 4b	OMRÅDE 1B HUS NR 473	SIDE

Dato	Tegn
22 06 71	EL.





1etg



2etg

A

PLANER

1 0 1 2 3 4 5 6m

I/S SKJETTENPROSJEKTERING

REGULERING

Lillestrøm kommune

Kommuneplan 69/35/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Veg, nåv.
- Friområde, nåv.

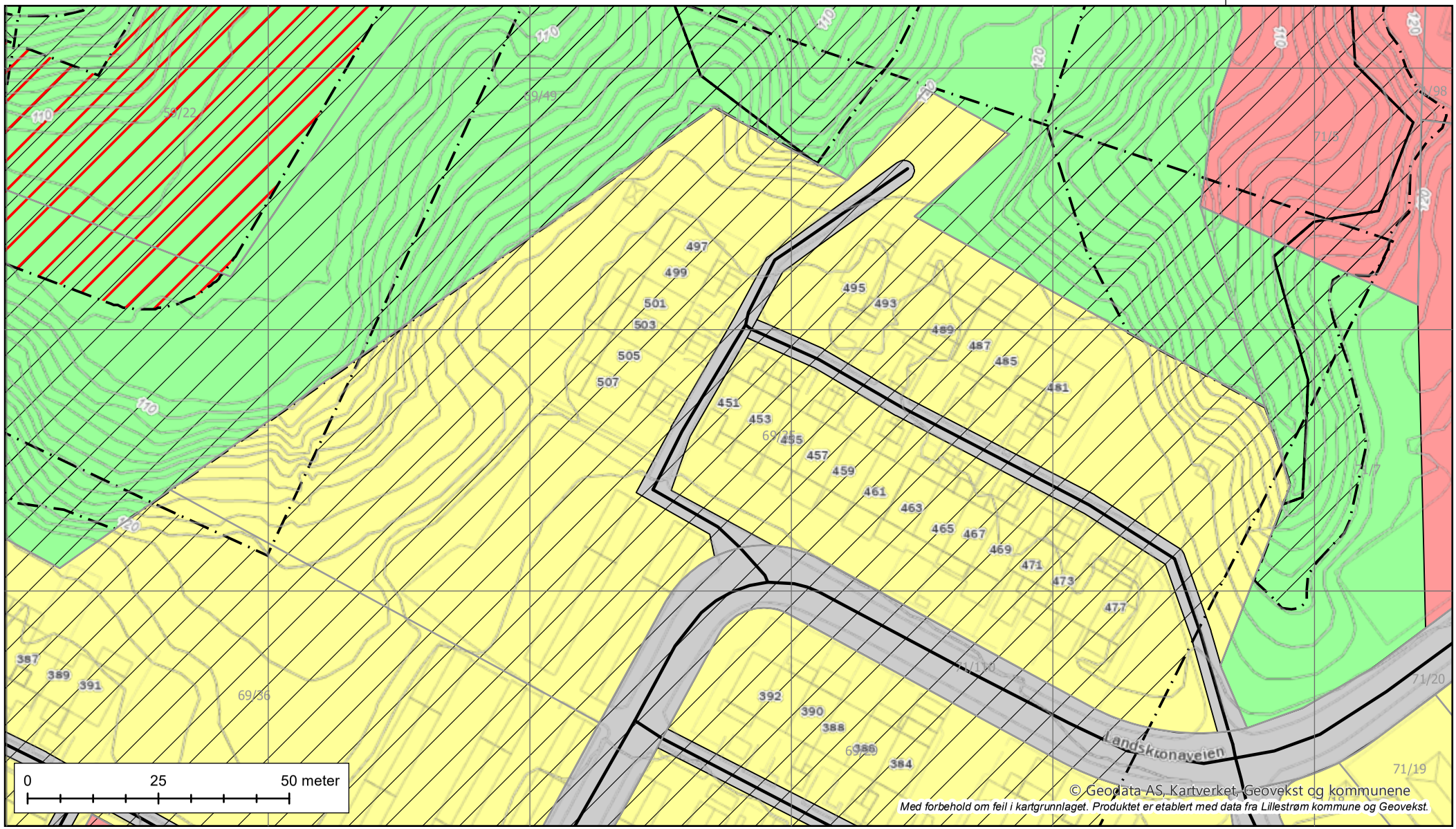
KpHensynssoneOmrade
- Kp angitt hensynssone
- Kp Faresone
- Kp Sikringssone

KpSamferdselLinje
- 1125 - Adkomstvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.02.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 69/35/0/0

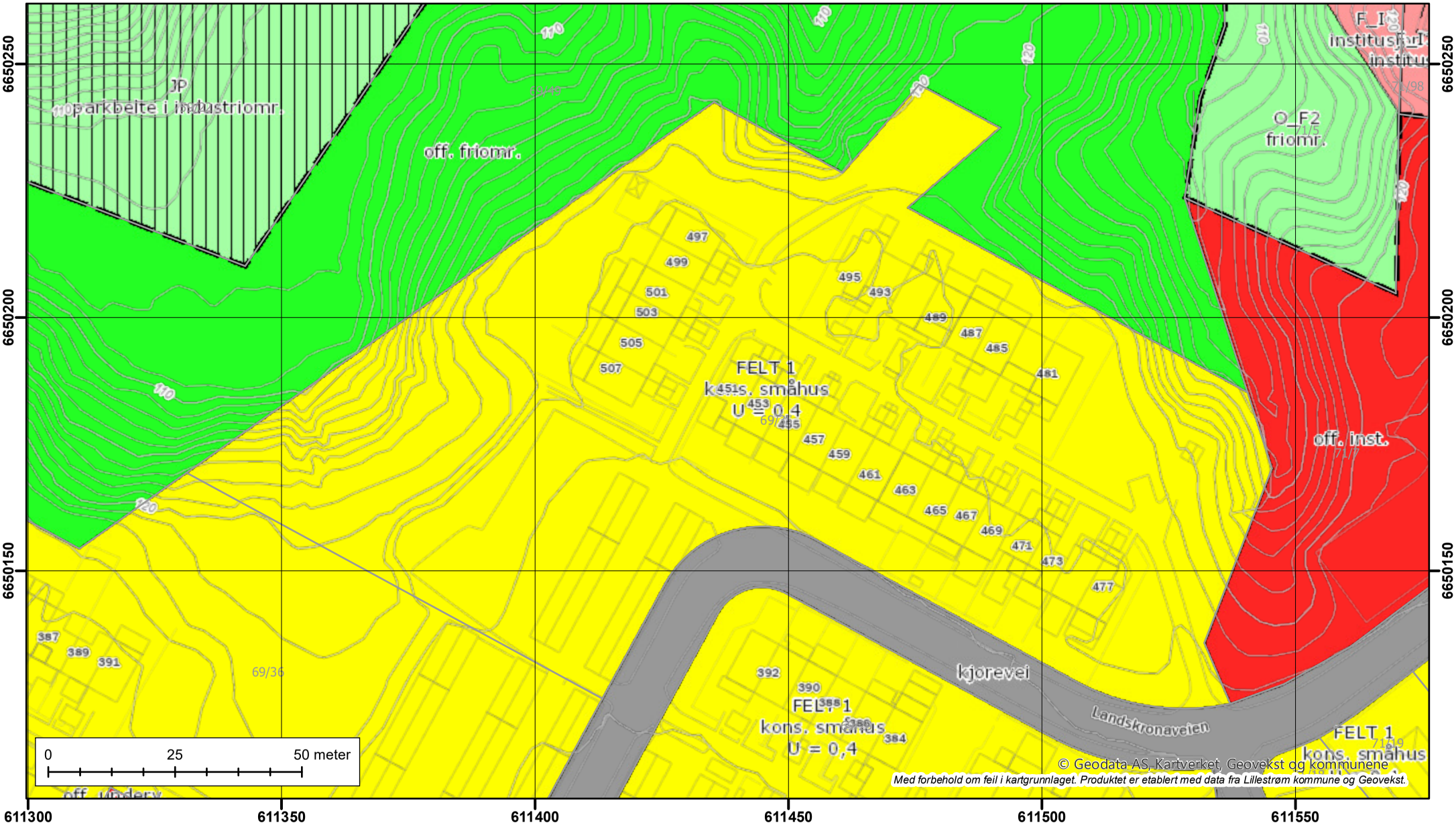
Tegnforklaring:

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Kjørevei
- FRIOMRÅDER
- Parkbelte i industristrøk
- 1163 - Institusjon UTGÅTT
- 3040 - Friområde
- 1211 - Byggegrense
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.02.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken 69/35/0/0

Tegnforklaring:

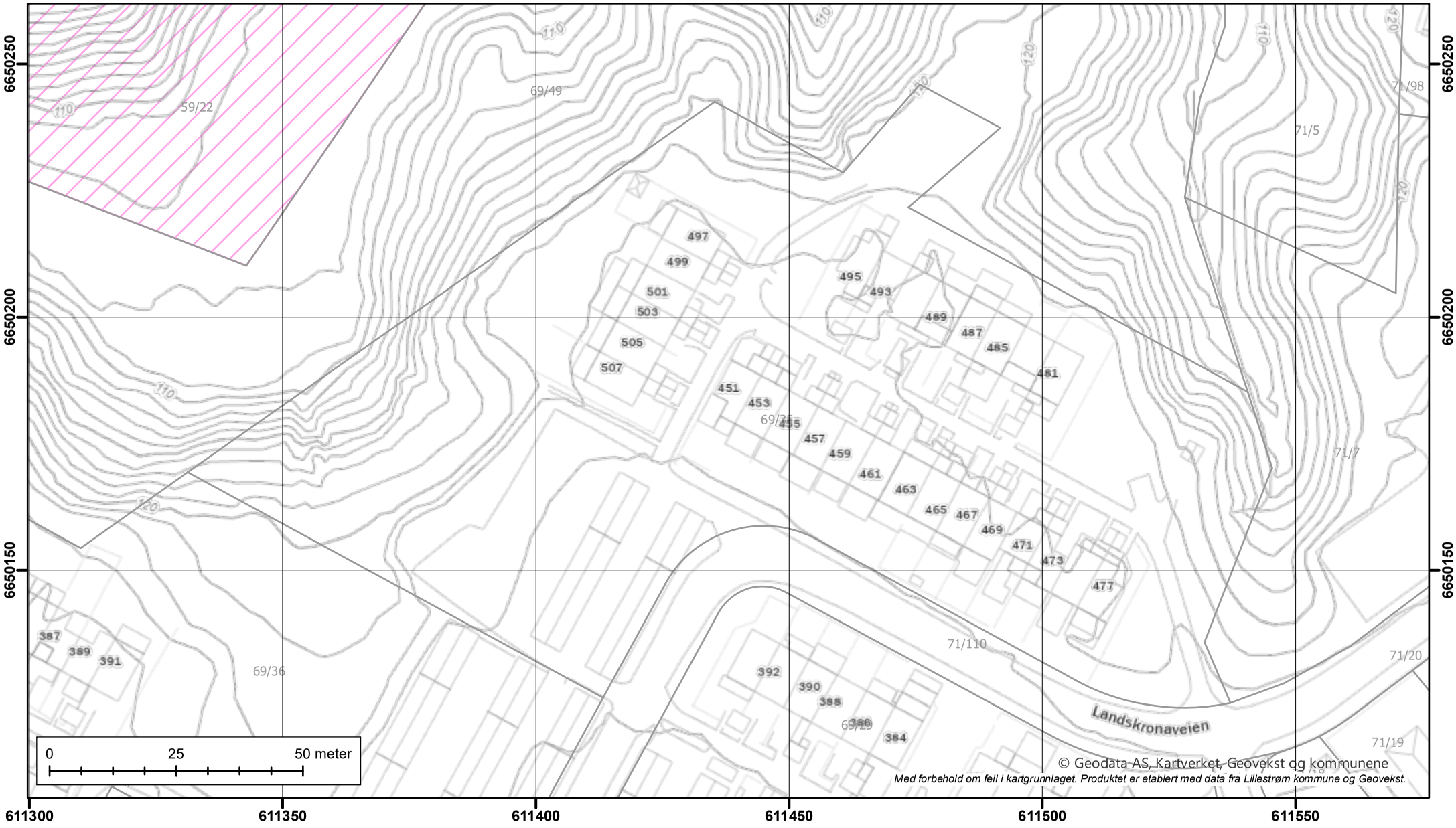
Planforslag

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

N

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.02.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 27.02.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	35	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Landskronaveien 477								

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:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid

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

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/

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.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKJETTENOMRÅDET.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Intet felt kan bebygges før det for dette foreligger detaljert tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

§ 2.

Områdene for boligbebyggelse.

I boligfeltene på planen påført tallene 1-8 kan bygges eneboliger og rekkehus i inntil 2 etasjer samt boligblokker i inntil 4 etasjer over det omgivende terrengs høyeste punkt. Der hvor terrenget gjør det mulig, kan det i underetasje innredes boliger innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

I boligområdene kan det med bygningsrådets samtykke innredes mindre forretninger m.v. som tjener beboerene i strøket.

Boligfeltene skal ha følgende utnyttelsesgrader hvor U = brutto gulvareal/tomteareal

Boligfelt	
1	U = 0,23 - 0,40
2	U = 0,35 - 0,45
3	U = 0,25 - 0,43
4	U = 0,40 - 0,53
5	U = 0,32 - 0,32
6	U = 0,20 - 0,30
7/8	U = 0,20 - 0,30

Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 1/2 bil pr. bolig på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. For hybelbygg kreves tilsvarende for hverannen hybel. Boligbygg med bare 1 leilighet skal ha biloppstillingsplass for 2 biler på egen tomt. Dersom garasje blir bygget samtidig med og i tilknytning til boligen, kan antall biloppstillingsplasser reduseres tilsvarende.

Boligfeltene skal ha lekeplasser innarbeidet i bebyggelsesplanen etter følgende normer:

Sandlekeplasser. For hver 25. leilighet avsettes minimum 50 m2 til lekeplass for småbarn. Avstanden fra bolig må ikke være mer enn 50 m.

Kvartalslekeplass. For hver 200. leilighet avsettes minimum 1500 m2 til kvartalslekeplass. Avstanden fra bolig må ikke være mer enn 150 m.

Ballfelt. For hver 600. leilighet innarbeides ballfelt på minimum 3000 m2 i park og friområdene som er vist på planen.

§ 3.

Området for senterbebyggelse.

I sentret kan oppføres bygg for kulturelle og sosiale institusjoner, forretningsvirksomhet m.v. Der forholdene tilsier det kan bygningsrådet tillate innredet boligbebyggelse. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 8 etasjer. Sentret skal ha differensiert trafikksystem. Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 50 m2 gulvflate på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Det skal avsettes tilstrekkelig lasteareal for vare- og lastebiler på egen grunn nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 4.

Trafikkområdene.

Innen de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalvegnettet utformes slik at man fra boligene får gangvegforbindelse over lokalt og offentlig gangvegnett til skoler, barneinstitusjoner, lekefelt og sentra. Overgang eller undergang for forgjengere skal bygges på steder hvor det i planen er angitt.

Samleveg 151 skal være fasadefri og kan bare tilknyttes boligfeltene der hvor dette er vist på planen.

§ 5.

Friområder, parker m.v.

For disse områdene skal utarbeides fellesplan som skal godkjennes av bygningsrådet. I disse områdene skal det for hver 250. leilighet avsettes ca. 2000 m2 tomt for barneinstitusjoner for 40 barn.

§ 6.

Fellesbestemmelser.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner skal søkes bevart verdifull stedtypisk bebyggelse og beplantning.

§ 7.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

§ 8.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Skedsmo kommune.

STADFESTET 27/6-1969.

DOK-ANALYSE FRA GEODATA

DOK-analyse for eiendom 3205-69/35

Dato for analyse	27.02.2025 kl.16:25	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	67	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	24	Ikke berørte datasett	43
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	29

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

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

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	26.02.2025	27.02.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	26.02.2025	27.02.2025
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		15.02.2025
Forurensning: Forurenset grunn	Miljødirektoratet		21.02.2025
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.02.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	26.02.2025	17.02.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		21.02.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		17.02.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		17.02.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		17.02.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		17.02.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		17.02.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.02.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: Dyrkbar jord	Norsk institutt for bioøkonomi		03.12.2024
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	26.02.2025	27.02.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	26.11.2024	27.11.2024
Natur: Naturtyper - verdsatte	Miljødirektoratet		12.02.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)	Miljødirektoratet		12.02.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		21.02.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.02.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		21.02.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.02.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	27.02.2025	17.02.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	04.04.2024	08.04.2024
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.02.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	26.02.2025	17.02.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.02.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	18.03.2024	25.03.2024

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.02.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		17.02.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	27.02.2025	17.02.2025
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		17.02.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		17.02.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		17.02.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		17.02.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)		Norges geologiske undersøkelse		17.02.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.02.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	20.02.2025	17.02.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	20.02.2025	17.02.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	27.02.2025	17.02.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.02.2025	17.02.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.02.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		12.02.2025
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		17.02.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		12.02.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		12.02.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		12.02.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		12.02.2025
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		12.02.2025
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		17.02.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.02.2025	02.02.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.02.2025	02.02.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.02.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	13.02.2025	20.02.2025
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	14.02.2025	20.02.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	24.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	26.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.02.2025
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	11.03.2024

Ikke berørte datasett

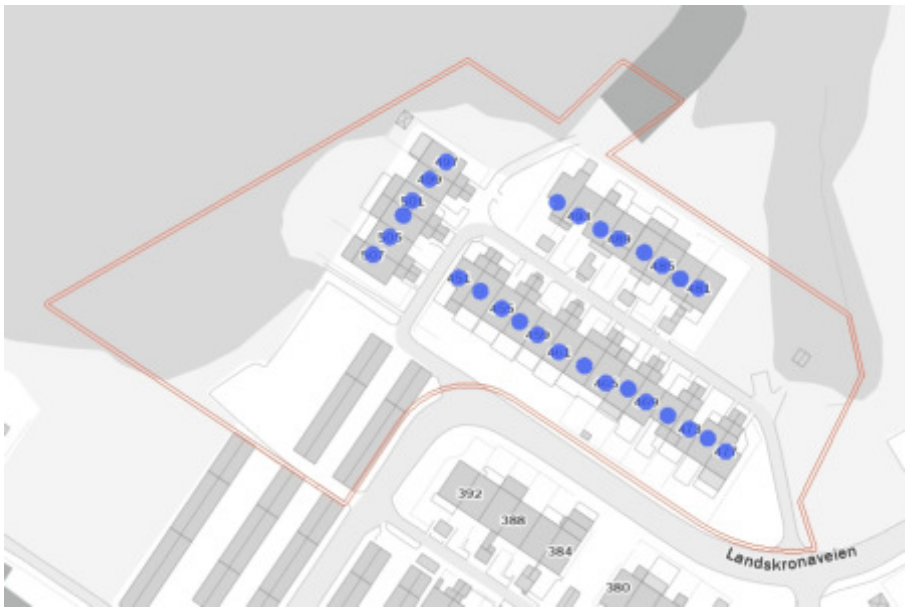
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	26.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	26.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	11.03.2024

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	26.02.2025
Antall treff	28	Nedlastet	27.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.02.2025



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

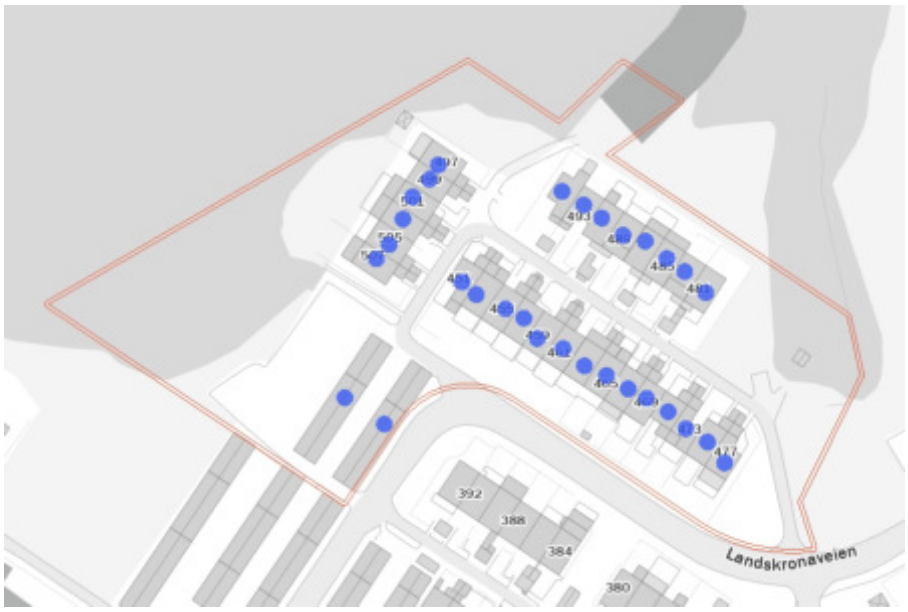
ID	ADRESSE
92094550	Landskronaveien 451
92094550	Landskronaveien 453
92094550	Landskronaveien 455
92094550	Landskronaveien 457

Punkter

92094550	Landskronaveien 459
92094550	Landskronaveien 461
92094550	Landskronaveien 463
92094550	Landskronaveien 465
92094550	Landskronaveien 467
92094550	Landskronaveien 469
92094550	Landskronaveien 471
92094550	Landskronaveien 473
92094550	Landskronaveien 475
92094550	Landskronaveien 477
92094550	Landskronaveien 481
92094550	Landskronaveien 483
92094550	Landskronaveien 485
92094550	Landskronaveien 487
92094550	Landskronaveien 489
92094550	Landskronaveien 491
92094550	Landskronaveien 493
92094550	Landskronaveien 495
92094550	Landskronaveien 497
92094550	Landskronaveien 499
92094550	Landskronaveien 501
92094550	Landskronaveien 503
92094550	Landskronaveien 505
92094550	Landskronaveien 507

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	26.02.2025
Antall treff	30	Nedlastet	27.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.02.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.\\nDatasettet 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. \\n\\nUtgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.\\nProduktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.\\n\\nDistribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

TYPE	NR
Rekkehus	22252054
Rekkehus	22252062
Rekkehus	22252070
Rekkehus	22252089
Rekkehus	22252097

Punkter

Rekkehus	22252100
Rekkehus	22252119
Rekkehus	22252127
Rekkehus	22252135
Rekkehus	22252143
Rekkehus	22252151
Rekkehus	22252178
Rekkehus	22252186
Rekkehus	22252194
Rekkehus	22252208
Rekkehus	22252216
Rekkehus	22252224
Rekkehus	22252232
Rekkehus	22252240
Rekkehus	22252259
Rekkehus	22252267
Rekkehus	22252275
Rekkehus	22252283
Rekkehus	22252291
Rekkehus	22252305
Garasjeuthus anneks til bolig	23305496
Garasjeuthus anneks til bolig	23305518
Rekkehus	150889731
Rekkehus	150889758
Rekkehus	150889766

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	15.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.02.2025



Beskrivelse

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

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

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

...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERINGSAR	AKTIVITET
-	-	13	2017	lekeplass,møteplass
-	-	19	2017	-
mørkt,trafikk,utrygg,vilEndre	-	6	2017	-
-	finBygning,finPark,fintSted,finUtsikt,liker	7	2017	-

Flater

Forurensning: Forurenset grunn

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.02.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

PÅVIRKNINGSGRAD	LOKALITETTYPE
ukjentPåvirkning	deponiKommunalt

Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.02.2025



Beskrivelse

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

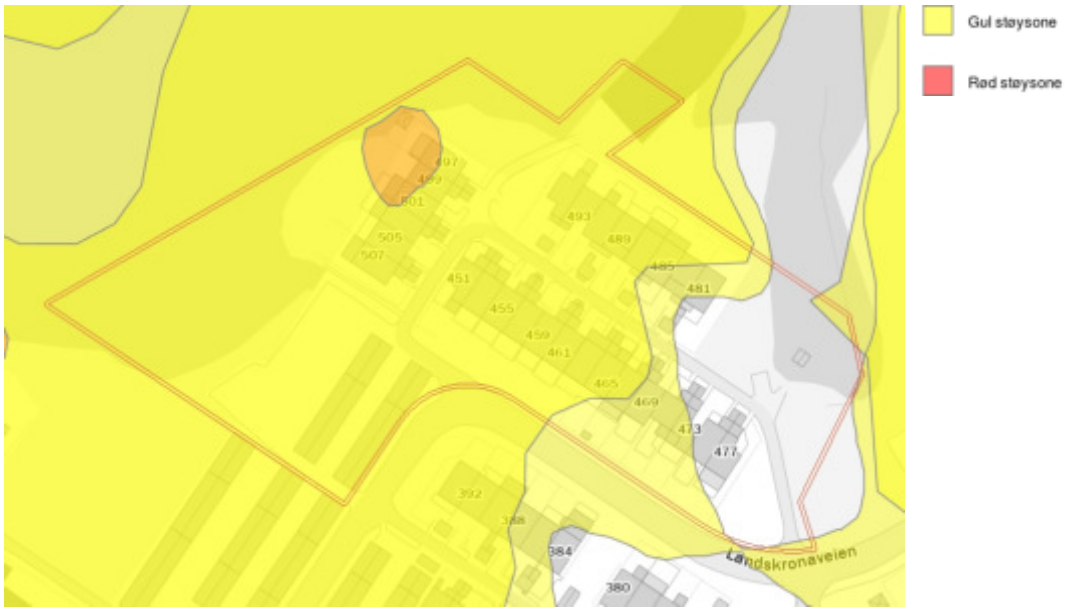
Ved bruk i planlegging må datasettet anses som et supplement til nasjonale grunnforurensningsdata.

...

INFORMASJON	OPPHAV	TYPE_FORURENSNING	DATAFANGSTDATO
Avfallsdeponi	NGU-rapp. 1990, lokalitet 020 og kommunalt kart	Kommunalt deponi	-

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	26.02.2025
Antall treff	6	Nedlastet	17.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.02.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

KILDE	KATEGORI	Antall
Road	Yellow zone	5
Road	Red zone	1

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	24	Nedlastet	21.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.02.2025



Beskrivelse

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

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

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

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	6
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	6
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	8
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	17.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.02.2025



Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
lekeOgRekreasjonsområde	sværtViktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2
grønnKorridor	sværtViktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	17.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.02.2025



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper som dekker fjelloverflaten. Det meste av løsmassene ble dannet under og etter siste istid. Dataene viser kun hvilken jordart som dominerer i de øverste meterne av terrengoverflaten. Tykke og tynne lag av andre jordarter kan opptre lengre ned i jordprofilet. Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:250.000, 1:50.000 og 1:20.000). Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen. Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenkaper og grunnvannspotensial. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.02.2025



Beskrivelse

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

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

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	17.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.02.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

...

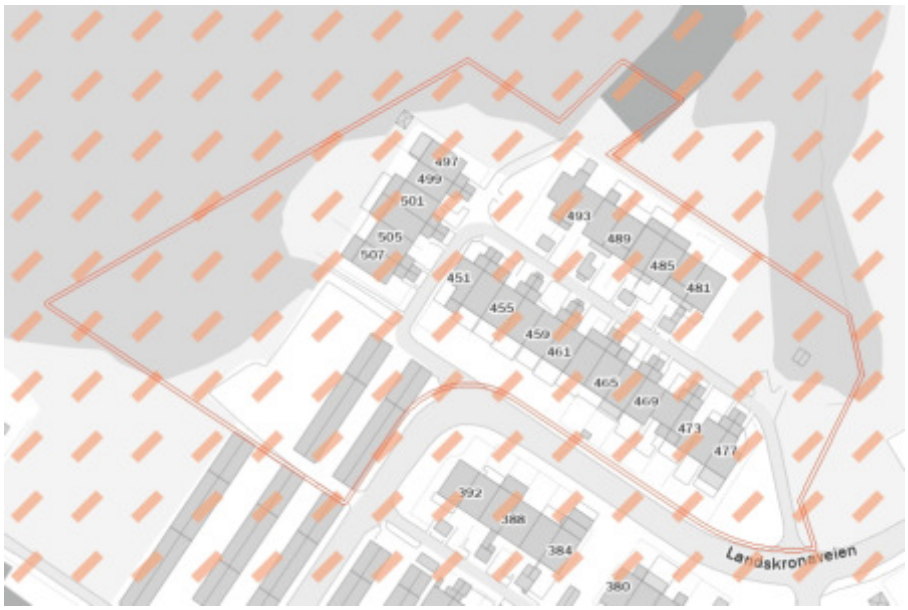
Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Fyllmasse (antropogent materiale)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.02.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	21.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.02.2025



Beskrivelse

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

...

(1 / 2)

BETEGNELSE	VERNEVERDI
Boliger, rekkehus og blokker	Lavere verneverdi

(2 / 2)

NAVN	INFORMASJON
4 SKJETTEN	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50 som viser hovedtyper av arealessurser i målestokk 1:50 000 tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000. Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt. AR50 fremstilt ved en generalisering av FKB-AR5 under tregrensa og tolking av satellittbilder over tregrensa. Figurer som er mindre enn 15 dekar vises ikke på kartet, men blir slått sammen med tilgrensende områder. Datasettet er således ikke egnet for romlig analyser. Datasettet har vært oppdatert en gang hvert tredje år med siste års versjon av FKB-AR5 (Arealressurskart i målestokk 1:5000 i databasen pr. 31.12). Første versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2010) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2010, samt AR-FJELL med satellittbilder (IMAGE2000) fra perioden 1994 og 2006. Det er siden laget årsversjon 2013 (AR5 og N50 per 31.12.2013) og årsversjon 2016 (AR5 og N50 per 31.12.2016). AR-FJELL er ikke oppdatert etter 2010. Andre versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2020) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2021, samt AR-FJELL2 med sentinell-2 bilder. Produksjonsløypa er skrevet om med ny kode. Kodeverket er justert til endringer i inngangsdatasettene. De generaliserte figurene vil derfor avvike noe fra tidligere versjoner. I tillegg er det topologisk retting inkludert glatting av figurene. Data lastes ned som fylkesvise eller kommunevise filer. Det er ikke nødvendig laste ned datasettet mer enn en gang for å fremstille alle kartlagene i datasettet.

...

Flater

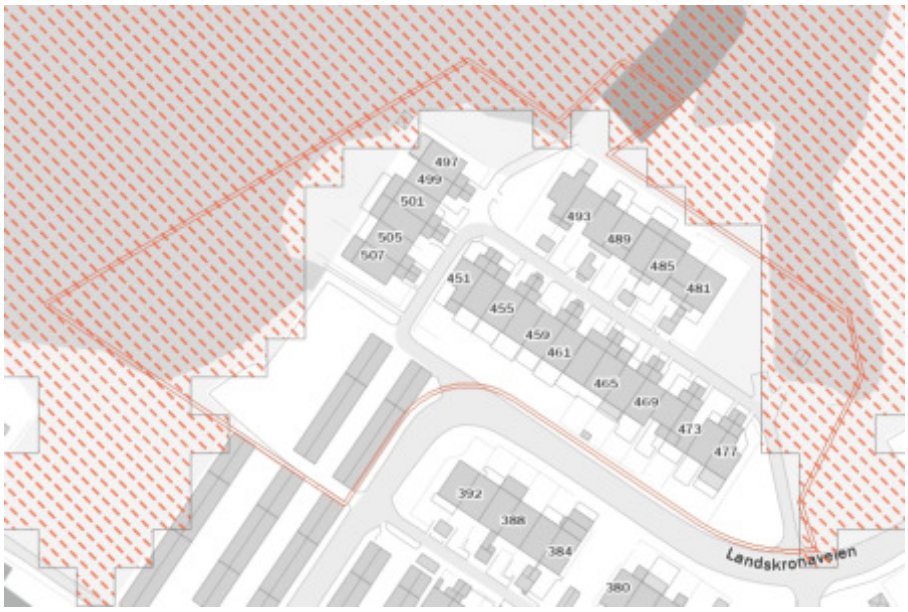
AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
30	98	18	31	98

Flater

10	98	98	98	98

Landbruk: Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	03.12.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.12.2024



Beskrivelse

Landsdekkene datasett som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Tidligere fulldyrka arealer som for eksempel er grodd igjen til skog er lagt inn, mens områder som er bygd ned eller dyrket opp er tatt ut. Datasettet dekker i all hovedsak alt landareal under tregrensa. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr. Dyrkbar jord oppdateres årlig. Datasettet er avledet fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet oppdateres maskinelt med informasjonen fra årsversjoner av arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). Egenskapen som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR i SOSI-format og dyrkbar jord i gml- og gdb-format. Lovlige egenskapsverdie i henhold til kodelisten for dyrkbar jord er: 82 - Dyrkbar jord.

Dyrkbar jord er også en egenskap i de generaliserte arealressurskartene i målestokk 1:50000 (AR50) og 1:250000 (AR250).

...

Flater

DYRKING	ENDRET
Crop land	Arealtilstand er ikke endret etter 2008

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	26.02.2025
Antall treff	11	Nedlastet	27.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.02.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Barskog	Høy	Jorddekt	1
Skog	Blandingsskog	Høy	Jorddekt	2
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Høy	Jorddekt	1
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt	3

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	26.11.2024
Antall treff	1	Nedlastet	27.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.02.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Naturtyper - verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	12.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.02.2025



Beskrivelse

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper -KU-verdi". Datasettet viser naturtypelokaliteter fordelt på verdikategorier i henhold til verdsettingskriteriene i veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Datasettet viser ikke naturtyper i marint miljø.

Som grunnlagsdatasett er benyttet "Naturtyper - Utvalgte", "Naturtyper på land (NiN)" og "Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)". Naturtypene kartlagt etter DN-håndbok 13 er, med unntak av lokaliteter som er utvalgte naturtyper, ikke mulig å knytte presist til dagens utvalgskriterier for hvilke naturtyper som kartlegges. Lokalitetene er derfor plassert uten forsøk på å ta hensyn til utvalgskriterier.

...

Flater

OMRADENAVN	NATURTYPE	VERDIKATEGORI	VERDIKRITERIER
Skjetten vest 2	Gammel høgstaudegråorskog	Stor verdi	Lenke

Natur: Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	12.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.02.2025



Beskrivelse

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper - Miljødirektoratets instruks". Datasettet viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

Den enkelte lokalitet består av én naturtype, som er beskrevet i instruksen. Naturtypen har en definisjon i form av én eller flere mulige kartleggingsenheter i NiN, eventuelt i kombinasjon med bestemte beskrivelsesvariabler (Definerende variabler). Lokalitetens økologiske tilstand registreres ved hjelp av et sett med beskrivelsesvariabler som er definert som relevante for den aktuelle naturtypen. Innslag av fremmede arter og spor etter tunge kjøretøy er eksempler på slike variabler. Basert på trinnverdier for variablene og regler i metodikken settes en samlet vurdering av tilstand. Tilsvarende vurderes lokaliteten når det gjelder naturmangfold. Naturmangfold vurderes primært med grunnlag i funn av spesifikke arter og funn av biologisk viktige livsmiljøer. Vurderingen av tilstand og naturmangfold danner grunnlag for å gi lokaliteten en samlet vurdering av økologisk kvalitet; Lokalitetskvalitet. Knyttet til tilstand og naturmangfold er det også gitt tekstlig informasjon.

...

Flater

NATURTYPE	LOKALITETSKVALITET	NATURMANGFOLDBESKRIVELSE	TILSTAND

Flater

Gammel høgstaudegråorskog høyKvalitet	Mengde læger og gamle trær gir moderat skår for parameteren naturmangfold. Ingen rødlistearter ble registrert og ingen rødlistearter er kjent fra før.	god

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.02.2025



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

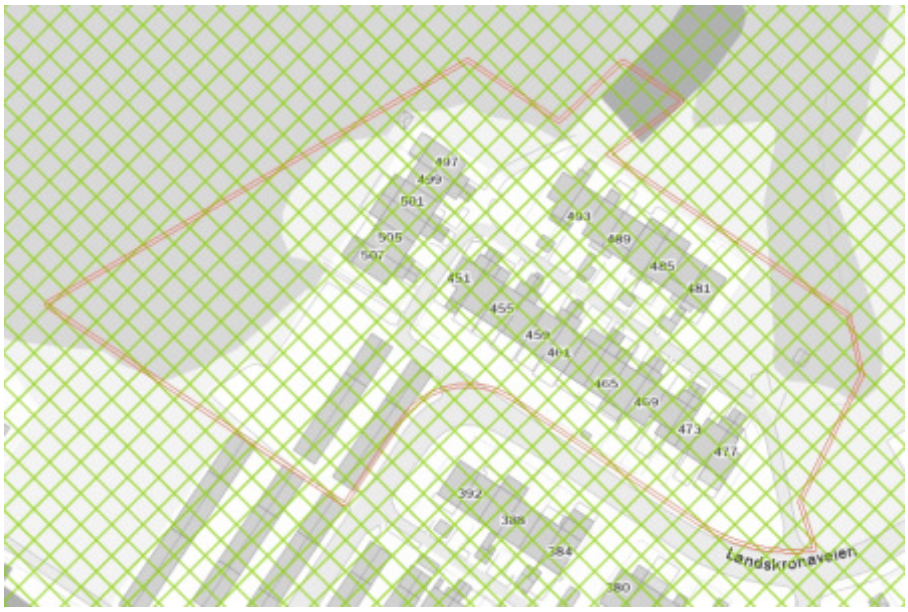
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående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

...

BESKRIVELSE
Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.02.2025



Beskrivelse

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

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

...

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

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.02.2025



Beskrivelse

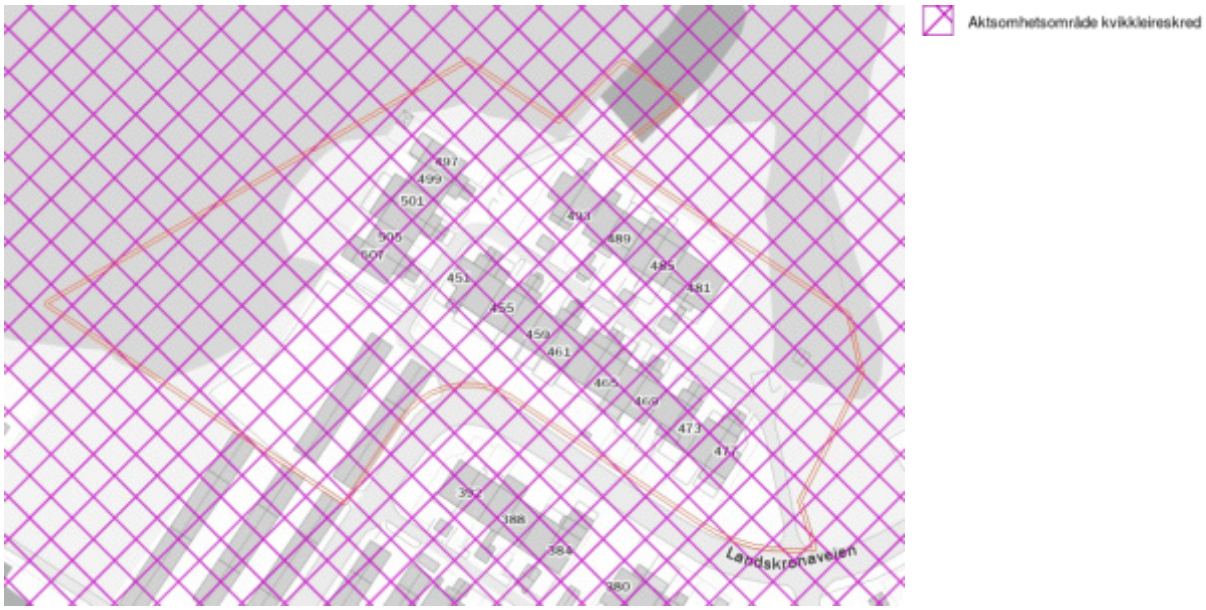
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.02.2025
Antall treff	1	Nedlastet	17.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.02.2025



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	02/01/2025	NVE

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	21.02.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.02.2025



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
50 000 - 100 000	10 000
10 000 - 20 000	10 000
20 000 - 50 000	10 000

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Landskronaveien 473
Andelsnr. 114 Orgnr. 848296392 i Lillestrøm kommune

Oppdragsnummer:
24-25-0110

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Lars Espen Storebø

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 99 16 19 72

E-post: lars.espen.storebo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater