PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

LANDSTADS GATE 37

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

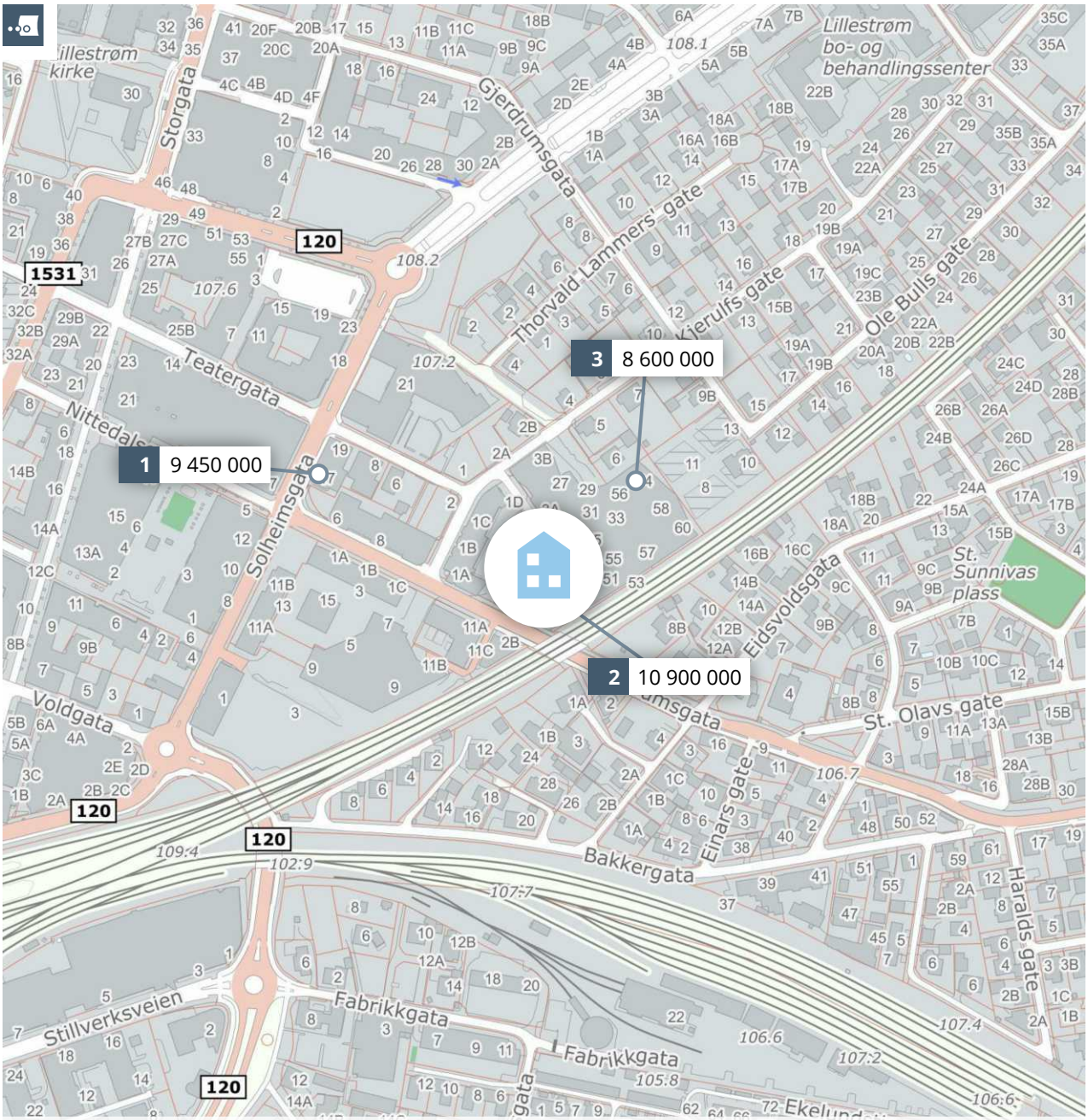
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
LANDSTADS GATE 37

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 14.01.2026

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: Karl Nguyen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Landstads gate 37, 2000 LILLESTRØM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 81 BNR 2707 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Stortorget 2

Verdivurdert til

4 800 000

4 150 003	8 950 003	93 229
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	96 m²	4 m²	- m²	30 m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	22 534
Formue	-
Soverom	3
Etasje	10

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solheimsgata 17				04.10.2024	9 450 000	**9 450 000**	0	9 450 000	**73 256**
	129 m²	1996	4. etg	3 sov						
2	Landstads gate 47				08.10.2025	11 000 000	**10 900 000**	0	10 900 000	**105 825**
	103 m²	2021	12. etg	3 sov						
3	Landstads gate 54				05.08.2025	7 990 000	**8 600 000**	0	8 600 000	**100 000**
	86 m²	2022	5. etg	3 sov						

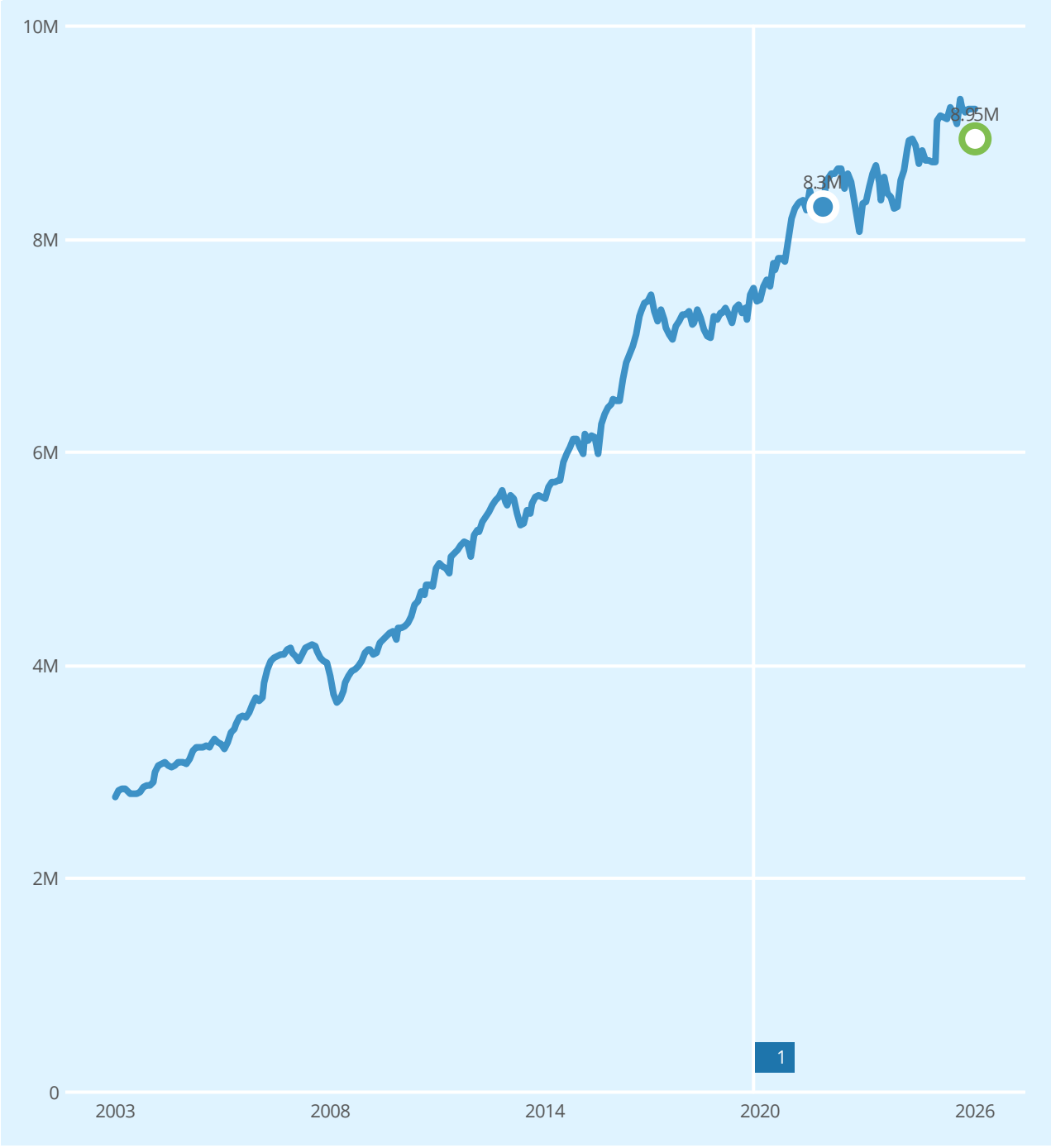
4-roms hjørneleilighet fra 2021 med flott utsikt! To bad, stor balkong, garasjeplass. IN-ordning. God intern beliggenhet

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.12.2021	10.12.2021	10.12.2021	-	4 150 000	4 150 000	8 300 000

Leiligheter til salgs i Stortorget 2 grunnkrets nå

26
leiligheter til salgs

7.4M
7.2M
6 939 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
108
dager

Leiligheter solgt i Stortorget 2 grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

6.0M
5.8M
5 708 000 Prisantydning i snitt
5 597 000 Salgspris i snitt
5.4M

Solgt i snitt i løpet av
51
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

93 229 Landstads gate 37
Totalpris 8 950 000
90 218 Stortorget 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

69 977 LILLESTRØM kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Landstads gate 37, 2000 LILLESTRØM LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 2707

Andelsnummer 46

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 22.12.2025 **Rapportdato:** 11.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22617-1051 **Referansenummer:** CY8285

Foretak: NORSKE BOLIGRAPPORTER AS

Norske Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norske Boligrapporter AS

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter består av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Fredrik Oseth Nordby
Uavhengig Takstingeniør
fn@norskeboligrapporter.no
954 21 650

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med fasadeplater og spile kledning.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Parkering:
- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
- Elbillader er montert.

Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.
- Sprinkleranlegg.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,49 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

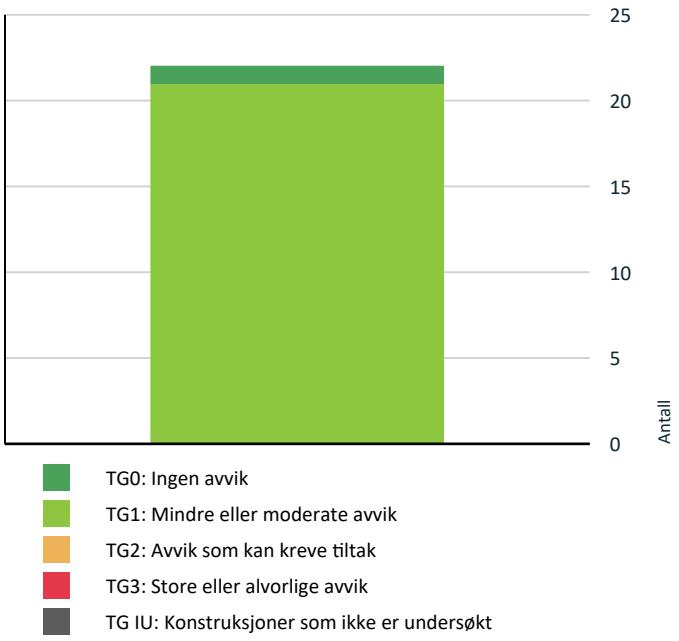
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2020.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdørene er produsert i 2020.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordøstvendt balkong med adkomst fra stue.
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall og glass.
Størrelse: ca. 30 m².
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er over 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,2 meter etter gjeldende krav under befaringen. Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,24 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

10.ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er fra byggeåret.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

Tilstandsrapport

10.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

10.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

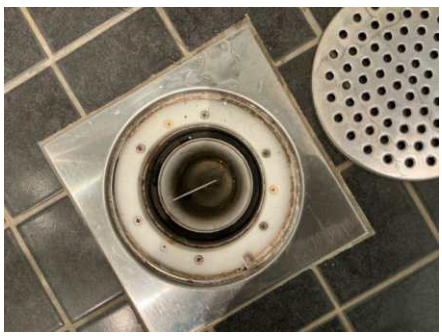
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

10.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Sluk i metall.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra byggeår.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



10.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning:
- Skap med glatte fronter.
- Veggskap med speil.

Sanitærutstyr:
- Opplegg for vaskemaskin.
- Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

- Servant.
- Dusj med dører i herdet glass.

Det er registrert drensspalte under klosettet.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

10.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Spalte under dør.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

10.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

10.ETASJE > BAD 2

Generell

Alder: Badet er fra byggeåret.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

10.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

10.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

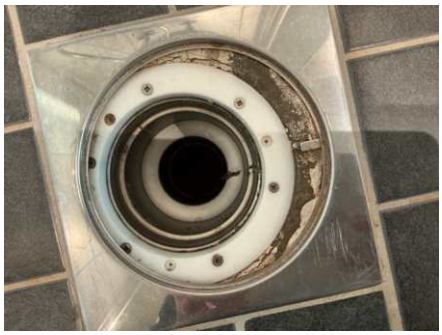
Tilstandsrapport

10.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Sluk i metall.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra byggeår.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



10.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning:
- Skap med glatte fronter.
- Veggskap med speil.

Sanitærutstyr:
- Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
- Servant.
- Dusj med dører i herdet glass.

Det er registrert drensspalte under klosettet.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

10.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Spalte under dør.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

10.ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

10.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Produsent innredning: HTH.

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Laminat benkeplate.
- Skyllekum i plastkomposit.

Integrerte hvitevarer:
- Platetopp.
- Stekeovn.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

10.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i vegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Fordelerskapet er lokalisert i bad. Synlig drensrør fra skapet med utløp mot badet.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Avløpsrør

Type rør:
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: Ukjent.
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft i oppholdsrom og avtrekk i bad og på kjøkken. Spalte under alle dører.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Det blir gjort en gang i halvåret i regi av borettslaget.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

TG 1 Vannbåren varme

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

TG 1 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.

Tilstanden 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.

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

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.
   2021

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
   05.07.2021:
   Ny bolig installasjon.

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?

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:
Brannslukningsutstyr: Ja.
Røykvarsler: Ja.

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?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

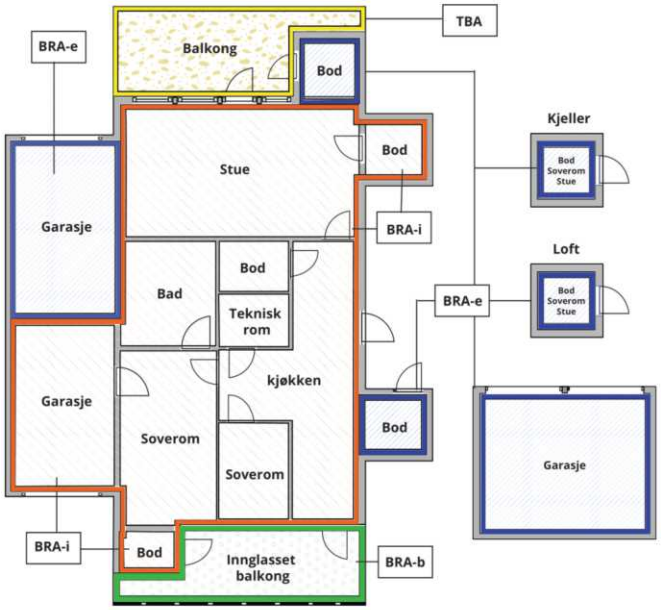
Hva er måleverdig areal?

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
10.Etasje	96			96	30
Kjeller		4		4	
SUM	**96**	**4**			**30**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
10.Etasje	Bad, bad 2, bod, entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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)
Boligbygg med flere boenheter	91	5

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.12.2025	Fredrik Oseth Nordby	Takstingeniør
	Aarstein Rebne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	2707		0	590.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Landstads gate 37

Hjemmelshaver
Landstad Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LANDSTAD BORETTSLAG	923665455			Løbach Helene Sophie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
46

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette kan føre til at eierrelevante opplysninger ikke inngår i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	02.12.2025		Fremvist		Nei
Eier	22.12.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	22.12.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	
2	11.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova..

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten

Forutsetninger

angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

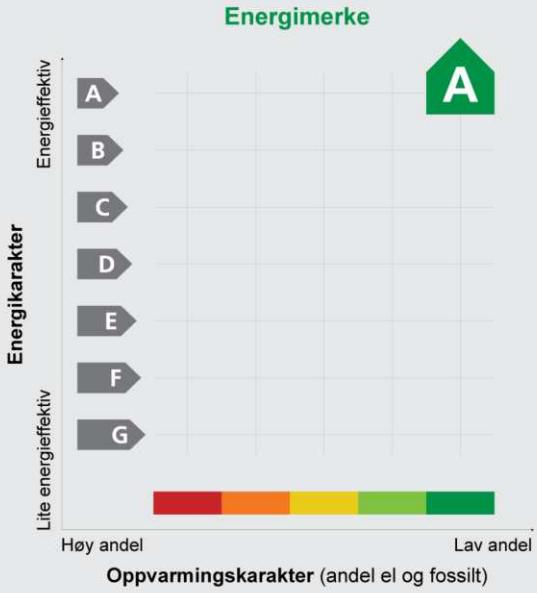
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

ENERGIATTEST

Adresse	Landstads gate 37
Postnr	2000
Sted	LILLESTRØM
Leilighetsnr.	
Gnr.	81
Bnr.	2707
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300855262
Bolignr.	H1001
Merkenr.	A2022-1413608
Dato	19.06.2022



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ MIWW

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	111,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	23.06.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Landstads gate 37
Postnr/Sted: 2000 LILLESTRØM
Leilighetsnummer:
Bolignr: H1001
Dato: 19.06.2022 20:36:14
Energimerkenummer: A2022-1413608
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ MIWW

Gnr: 81
Bnr: 2707
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300855262

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3030
Gnr.	81
Bnr.	2707
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Landstads gate 37
Postnummer	2000
Poststed	LILLESTRØM
Bygningsnr.	300855262
Bolignr.	H1001
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	19.06.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	36 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	33 m²
Oppvarmet BRA	111 m²
Totalt BRA	111 m²
Oppvarmet luftvolum	279 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	86,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,70 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	23.06.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,45 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,45 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,30 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,53
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,71
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,15
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,850
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.6.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	MIWW

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	15,3

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,7
Varmtvann	29,8
Vifter	4,6
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	81,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9387 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	84,87 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5659 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	84,87 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9387 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4069 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5317 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9387 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,6 %

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

81/2707/0/0

Tegnforklaring:

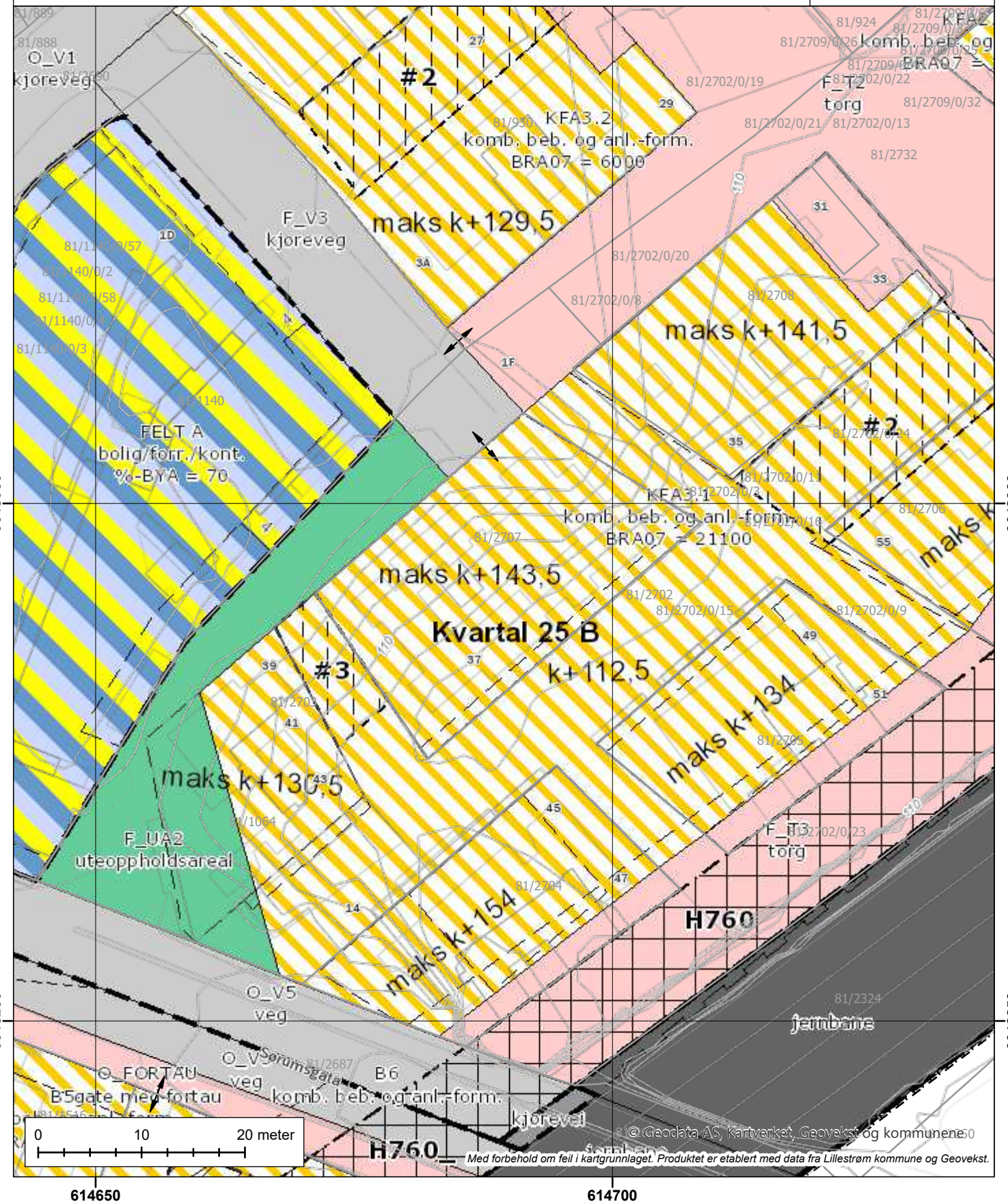
- Kjørevei
- Jernbane
- Bolig / Forretning / Kontor
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- Andre bestemmelseshjemler
- RpAngittHensynSone
- RpBåndleggingSone
- 1242 - Avkjørsel
- Regulert høydenivå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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 01.12.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Grunnkart
81/2707/0/0

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

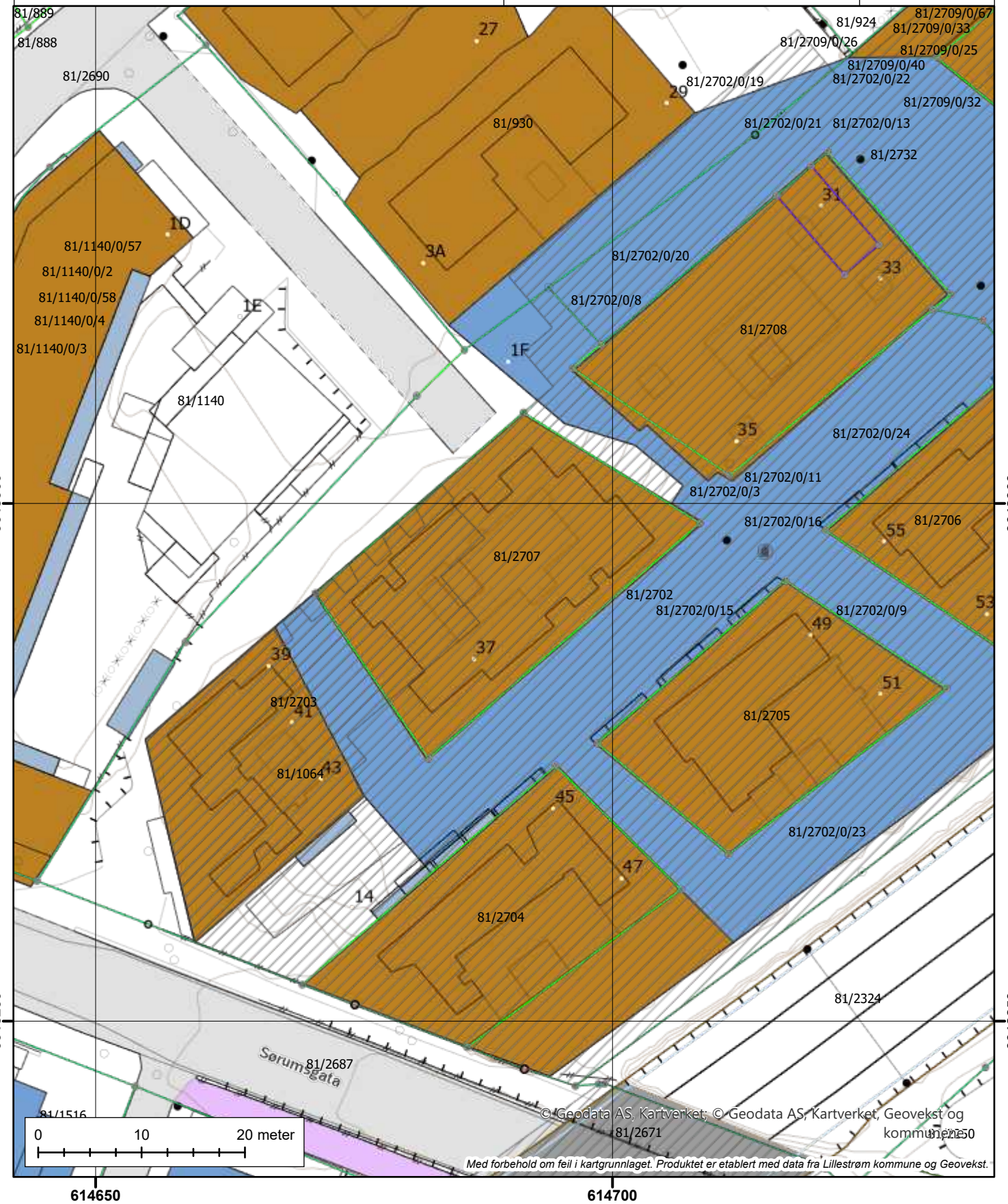
Eiendomsgrenser

- 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: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 01.12.2025



© Geodata AS, Kartverket, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommuner

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

Vedlegg 4

505

Revidert § 6.9 og tillegg av § 6.10 (med rødt), etter vedtak i HUT 24.05.2017, mindre endring sak 54

Endelige bestemmelser etter revisjon vedtatt 09.12.2015, sak 146

Reguleringsbestemmelser til områderegulering for Lillestrøm Øst

§ 1 Hensikt

Hensikten med områdeplanen er å følge opp kommuneplanens intensjon om en forsterket byvekst i sentrale områder. Lillestrøm Øst utgjør med sin beliggenhet et betydelig uutnyttet utviklingspotensial, byens viktigste ressurs for realisering av denne ambisjonen. Stortorget og industrieiendommene mot jernbanen i øst, gir området et stort arealtilbud og mulighet for en større, fortettet bykjerne. Dette åpner for en mer variert bebyggelsesstruktur, høyere utnyttelse og friere funksjonsfordeling enn det sentrumskvartalene med tradisjonell bygningsnorm har gitt. Intensjonen er en tidlig utvikling av de mest transformasjonsmodne arealene i øst, som gir en fornyet og moderne østlig bydel med tilstrekkelig tyngde, slik at Stortorget sammen med flere nye, varierte byrom skaper en aktiv og attraktiv arena.

For øvrig bygger planen opp om sammenbinding, og godt samspill mellom de nye utviklingsområdene; Område A, Stortorget, «Meierikvartalet», Kvartal 8 og den etablerte sentrumskjernen. Dette søkes løst med innføring av et forsterket byrom i Strøkstorget Landstads gate fra Stortorget mot øst, og gjennom byromsprogrammet et bredt spekter av bedre byrom og forbindelser til sentrale målpunkt i og ved planområdet.

Skedsmo kommune ønsker å utvikle området Lillestrøm øst til en moderne og attraktiv by med innovativt trebyggeri. Dette innebærer fokus på bruk av tre både i konstruksjon og fasade slik at kommunens Energi- og klimaplan tilfredsstilles, regjeringens fokus på miljø/bærekraft og klimagassregnskap ivaretas, og at Lillestrøms historiske byggeskikk beholdes.

Område A:
Målsetning med arkitekturen i område A er å skape en ny moderne bydel og støtte Lillestrøms sentrale posisjon i regionen. Bygninger og landskap skal utføres med høye krav til estetikk, arkitektur og bevissthet om holdbarhet. Lillestrøms historie som flisby må gjenspeiles i materialbruk i bygg- og landskapsprosjekt.

Grønne areal og gatenettet (veven) skal ses i en helhet mellom alle kvartalene i område A og skal utformes som et felles bevegelsesmønster for hele området. Hvert kvartal definerer om de skal være offentlige, felles for flere bygninger eller mer private for en bygning. I alle passasjer på gatenivå skal det være god tilgjengelighet for allmennheten.

§ 2 Plankrav

2.1 Definisjoner

Arealplaner

Områdereguleringsplan	I følge PBL kommunal reguleringsplan i henhold til plankrav i kommuneplanen for Skedsmo 2011 – 2022.

* Se referanseliste, side 18

Detaljreguleringsplan	Ihht PBL reguleringsplan, fremmet av forslagstiller.

Gater, torg og parker

Detaljplan	Teknisk detaljplan utarbeidet i samsvar med Statens vegvesens håndbøker (HB139) og kommunens veg- og gatenorm.
Byggeplan	Teknisk byggeplan utarbeidet på samme grunnlag til byggeklart prosjekt. Beskrivelse til byggeplan utarbeides i tråd med PROF-Håndboken (Statens vegvesen)

Vann og avløp og overvannshåndtering

Overordnet overvannsplan	Helhetlig, overordnet overvannsplan som utarbeides for hele planområdet eller et delområde. Planen skal vise prinsipielle løsninger for lokal overvannsdisponering.
Byggeplan	Teknisk byggeplan utarbeidet på grunnlag av eventuell overordnet plan, og i samsvar med kommunens tekniske retningslinjer for vann og avløp.

2.2 Krav om detaljreguleringsplan

Før det tillates utbygging i planområdet skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

For felt omfattet av spesialområde H910 vil vedtatt reguleringsplan fortsette å gjelde.

For kvartal 25B, 29A og 31A kan rammetillatelse gis uten forutgående detaljreguleringsplan dersom tiltaket i alt vesentlig er ifølge illustrasjonsprosjekt* til områdereguleringsplanen *(med unntak av vist sykkelhigway)*. Dersom kommunen anser avvik fra illustrasjonsprosjektene som vesentlige, kan kommunen kreve detaljreguleringsplan for disse feltene. Blant forhold som vurderes som vesentlige er:

- Trafikale forhold, mobilitet og tilgjengelighet for allmennheten
- Strøkstorget Landstads gates (o_T1 og f_T2) utforming og sammenheng med pilotprosjektene
- Byggenes funksjonelle forhold til byrom, som åpne fasader og inngangspartier (for forretning, kontor, offentlig- og privat tjenesteyting)
- Hovedtrekk i materialvalg for byrom

I felt med krav om detaljregulering skal det i planbeskrivelsen være utarbeidet en volum- og funksjonsanalyse som viser utforming og estetikk, og som blir grunnlag for en tidlig diskusjon med kommunen om valg av plangrep. I tillegg skal det gjøres en komparativ analyse av hvordan detaljreguleringsplanen forholder seg til kommunens overordnede strategier, spesielt Byutvikling og urban strategi, Samferdselsstrategien og Mulighetsstudien for STRAKKS*.

§ 3 Fellesbestemmelser

Der ikke annet fremgår av planbestemmelsene gjelder til enhver tid gjeldende kommuneplans bestemmelser.

* Se referanseliste, side 18

3.1 Utforming av byrom og bygninger

Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst*, er en del av områdereguleringsplanen og skal legges til grunn for detaljregulering og behandling av alle byggesøknader i planområdet, samt ved all prosjektering og utbygging av bebyggelse og byrom i planområdet.

Dersom det ved planlegging, prosjektering og gjennomføring av anlegg i planområdet foreslås andre løsninger enn de som er beskrevet i byromsprogrammet, skal det dokumenteres at dette gir tilsvarende eller bedre kvaliteter enn de som er beskrevet i programmet. Ved slike vurderinger skal hensynet til gående gis høyeste prioritet. Alle byrom skal ha god tilgjengelighet for syklende.

Svalganger tillates ikke i planområdet.

For alle prosjekter i området skal det fremmes estetikksak for HUT.

3.2 Utomhusplan

Det skal for hvert felt utarbeides samlet plan for utomhusanlegg og felles adkomst for hvert byggetrinn, og planen skal være godkjent før rammetillatelse gis. Byromsprogram for Lillestrøm Øst* og Illustrasjonsprosjekt for Område A, Bok 1*, skal legges til grunn for utomhusplaner i planområdet *(med unntak av vist sykkelhighway).* Planen skal vise opparbeidelse og bruk av alle ubebygde areal, og dokumentere god sammenheng med tilliggende byggetrinn og forholdet til felles helhetlige utomhusanlegg.

I planen detaljeres og vises kjøreveg, adkomst, tilgjengelighet for brannbil, gang- og sykkelveger, parkering, varelevering, brannhydranter, lekeplasser, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, gjerder, vegetasjon og beplantning, samt materialbruk, møblering, belysning og tømmepunkt for avfallssug med mer. Planen skal også vise midlertidig opparbeidelse av tilliggende areal, som skal bygges ut senere.

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

Planen skal vise inndeling av private-, felles- og offentlige uteareal på en god og lesbar måte. Utomhusplanen skal vise eierstruktur og organisering av felles areal.

De ubebygde delene av planområdet, med unntak av lukkede gårdsom, skal være åpne for allmenn ferdsel hele døgnet. Det tillates ikke bruk av gjerde i planområdet. Unntak av sikkerhetsmessige eller støydempende hensyn kan tillates. Allmenhetens rett til ferdsel sikres gjennom tinglyste erklæringer på de aktuelle eiendommene.

3.3 Fellesareal og privat uteareal

I felt hvor det tillates boliger skal det avsettes minimum 1 m^2 pr leilighet til innvendig fellesareal som festlokale, aktivitetsrom, gjesterom eller lignende. Arealene skal inngå i en

* Se referanseliste, side 18

helthetlig løsning for bygget eller for hvert delfelt. Dersom fellesareal etableres samlet for flere bygninger skal dette avklares og sikres ved søknad om første rammetillatelse.

Hver leilighet skal ha minst 6 m^2 privat uteareal på bakkeplan eller balkong/takterrasse. Alle leiligheter skal ha tilgang på uteareal med sol i minst 4 timer pr dag på minst 30 % av arealet i perioden 21. april - 21. august.

3.4 Lekeplasser

Det skal etableres nærlekeplass med lekeapparater på minimum 150 m^2 for barn 0-4 år innen 50 m fra boliger i alle felt. Nærlekeplasser kan tillates etablert over bakkeplan, eventuelt på tak, som felles lekeplasser. Minst 50 % av nærlekeplassene i hvert felt skal være på bakkeplan.

Strøksparker, strøkstorg, miljøgater og gågater kan det kreves innpasset lekeplasser som bidrar til å dekke behov i planområdet. Lekeplassene skal være allment tilgjengelige og gis variert utforming og innhold, slik at de er tilpasset ulike aldersgrupper.

Alle lekeplasser skal ha mulighet for sol i minst 4 timer pr dag på minst 30 % av arealet i perioden 21. april - 21. august.

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal det fremgå hvordan krav til lekeplasser tilfredsstilles.

3.5 Teknisk infrastruktur

I alle felt for bebyggelse og anlegg skal eksisterende infrastruktur være oppgradert og tilpasset nye tiltak. Følgende teknisk infrastruktur skal etableres:

3.5.1 Lokal overvannsdisponering (LOD)

Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til.

Anlegg for overvannshåndtering skal i størst mulig grad være overflatebaserte og tilpasset Byromsprogram for Lillestrøm Øst. Godkjent overordnet overvannsplan skal foreligge før det kan gis rammetillatelse i planområdet. Mulighetsstudie overvannshåndtering Lillestrøm Øst* skal legges til grunn ved utarbeidelsen.

Minst 30% av takflatene i planområdet skal være grønne og ha fordrøyning av overvann som hovedfunksjon. Oppfyllelse av kravet skal dokukumenteres i en helhetlig overvannsplan.

3.5.2 Avfall

Ved detaljregulering i planområdet skal det etableres sentralt anlegg for avfallssug der dette vurderes som teknisk mulig og hensiktsmessig. Kommunen kan alternativt kreve

* Se referanseliste, side 18

mobile anlegg for avfallssug. Oppbevaring og behandling av husholdnings- og næringsavfall utendørs tillates ikke.

3.5.3 Varelevering

Ved planlegging og tilrettelegging for varelevering i planområdet skal Byroms-programmet for Lillestrøm Øst legges til grunn.

3.6 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og byggelinjer som er vist på plankartet. Byggegrenser og byggelinjer er sammenfallende med formålsgrenser der ikke annet er vist på plankartet.

3.7 Boligstørrelser

I planområdet skal det, for hvert delfelt, settes krav til varierte leilighetsstørrelser. I hvert delfelt skal minimum 35 % av leilighetene være på 75 m^2 BRA eller større. Av disse kan maksimalt 20 % bygges med utleieenhet på maks 20 m^2 BRA. Maksimum 35 % av leilighetene kan være på mellom 25 og 50 m^2 BRA. Av disse kan maksimum 15 % være mellom 25 og 35 m^2 BRA.

3.8 Oppstillingsplasser for bil- og sykkel

Minimumskravet til oppstillingsplasser for sykkel i enhver tid gjeldende kommuneplan gjelder for planområdet. Enhver tid gjeldende kommuneplans krav til oppstillingsplasser for bil gjelder som maksimumsnorm.

Oppstillingsplasser for bil tillates ikke etablert på bakkeplan, med mindre det er i tråd med gjeldende formingsprogram for gater. Alle plasser forbeholdt boligformål skal ha tilgjengelige og funksjonelle ladepunkt for el-bil. Minimum 25% av plassene forbeholdt kontorvirksomhet skal ha ladepunkt.

Parkering under bakken skal etableres på en slik måte at parkeringen gir minst mulig kjøring inne på området, og med inn- og utkjøring i all hovedsak tilknyttet hovedferdselsårene.

Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med sykkelstativ, og i tråd med Statens vegvesens håndbok 233 "Sykkelhåndboka". Minst 50% av oppstillingsplassene for sykkel skal etableres under tak/innendørs. Oppstillingsplasser for forretning og offentlig og privat tjenesteyting skal etableres slik at de er allment tilgjenglige.

3.9 Støy

* Se referanseliste, side 18

Ved ny utbygging skal støyforhold tilfredsstille krav i retningslinjen T-1442/ 2012; Retningslinje for behandling av støy i arealplaner.
Bygninger med støyfølsomt bruksformål kan tillates i områder med inntil 70 dB Lden fra vegtrafikk og 73 dB Lden fra jernbane. Dette forutsetter at alle boenheter har minst et oppholdsrom og et soverom på stille side (dvs. utendørs støy under 55 dB Lden), og at innendørs støyforhold tilfredsstiller krav etter forursensningsloven kap 5.
Felt regulert til park eller uteoppholdsareal skal tilfredsstille krav til stille områder, det vil si at beregnet utendørs støynivå ikke skal overstige 55 dB Lden.

Lillestrøm øst – Støyutredning, datert COWI 05.02.15 skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering.

3.10 Flom

Tiltak i kjellernivå skal etableres slik at de tåler å bli satt under vann. Elektriske/tekniske installasjoner skal anlegges flomsikkert.

3.11 Midlertidig bruk

For å legge til rette for økt aktivitet i planområdet samtidig som feltene er under utvikling, kan kommunen tillate midlertidig bruk av ubebygd areal og eksisterende bygningsmasse i større grad enn vanlig.

Ubebygde areal

- Midlertidige lekeplasser kan eventuelt tillates oppført i en på forhånd avgrenset periode, for å tilfredsstille krav til lekeplasser.
- Midlertidige bygninger kan tillates oppført for 2 – 5 år, dersom bruksformålet er i tråd med reguleringsplanens formål. Midlertidige bygninger kan bare tillates dersom de bidrar til byomdannelse i tråd med mulighetsstudien for STRAKKS*.
- Midlertidig parkeringsplass kan unntaksvis tillates etablert i opp til 2 år, dersom denne plasseres i utkanten av eksisterende boligområder, nær hovedvegnettet.

Bygninger

- Midlertidig bruk til kontor, barnehage, ungdomshus eller andre kulturelle aktiviteter skal ses i sammenheng med opparbeidelse av hager til lekeplasser eller andre allment tilgjengelige rekreasjonsformål.
- Inndeling i flere midlertidige boenheter kan godkjennes i en på forhånd begrenset periode. Offentlige krav må tilfredsstilles og nødvendige fellesfunksjoner etableres før slik tillatelse kan gis.
- Alternativ bruk til det som er arealets reguleringsformål kan bare tillates for komplementære arealformål (forretning/kontor og lignende), men ikke når de er gjensidig utelukkende (for eksempel bolig/industri).

§ 4 Arealformål PBL § 12-5, 1.-6. ledd

BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL § 12-5 NR 1

* Se referanseliste, side 18

4.1 "OMRÅDE A"

4.1.1 Fellesbestemmelser for kvartal 18B, 24B, 25B, 29A, 29-30, 31A og 31B

Det settes krav til at maksimalt 65% av bygget BRA i Område A kan være for boligformål.

I område A skal parkeringsanlegg etableres under terreng og under den oppløftede delen av Strøkstorget Landstads gate (f_T2) og Utsiktsplattformen (f_T3). Der det er regulert større parker (o_PA1, del av f_UA2) skal det ikke bygges garasje under terreng. Ved sammenbygging av parkeringsanlegg i KFA4.1 og KFA4.2 (Kvartal 29-30) kan det imidlertid etableres en kjørbar forbindelse gjennom den smalere delen av o_PA1.

Det skal hovedsakelig brukes flate eller skrånende tak, og saltak er ikke tillatt i område A. Alle tak skal ha et grønt preg, og være tilrettelagt for fordrøyning av overflatevann eller takterrasse, eventuelt en kombinasjon av disse. På tak er det tillatt trappoppbygg og fellesrom på maks 3 m over regulert maksimal kotehøyde. I tillegg tillates heissjakter oppført på tak. Disse anleggene kan maksimalt utgjøre 15% av takarealet for hvert bygg, eventuelt 25% dersom anleggene er felles for flere bygg. Ventilasjonsanlegg er ikke tillatt på tak.

På plankartet vises:
#1: areal som ikke skal bebygges
#2: areal som tillates bebygd i 1 etasjer
#3: areal som tillates bebygd i 2 etasjer

Prinsipper for etasjehøyder og formål
For kvartal 29A (KFA1), 31A (KFA2) og B (KFA5), 29-30 (KFA4), 24B (KFA6) der disse felt grenser til o_T1/ f_T2/ V8/ V9/ G5:
Første og andre etasje skal ha høy etasjehøyde, med innvendig høyde på henholdsvis 5 meter (1. etg.) og 3 meter (2. etg.). Disse etasjene kan ikke inneholde boligformål og de skal følge Strøkstorget Landstads gates (f_T2) stigning med innganger rettet mot denne. Virksomhet i første etasje skal ha gangadkomst rettet mot Strøkstorget Landstads gate (o_T1 eller f_T2). Første etasje bør ikke inneholde kontorvirksomhet.

For kvartal 25B (KFA3), 31A (KFA2) der disse feltene grenser til f_T3/f_T8:
Første etasje skal ha høy etasjehøyde, med innvendig høyde på 4,5 meter. Denne etasjen skal ikke inneholde boligformål. All virksomhet skal ha gangadkomst rettet mot utsiktsplattformen (f_T3).

For kvartal 25B (KFA3), 18B (KFA7) der disse feltene grenser til o_T1/ f_T2/ o_V1/ o_V2:
Første etasje skal ha høy etasjehøyde, med innvendig høyde 5 meter. Den skal ikke inneholde bolig, og all virksomhet skal ha gangadkomst rettet mot Strøkstorget Landstads gate (o_T1 eller f_T2). Første etasje bør ikke inneholde kontorvirksomhet.

For øvrig bebyggelse skal boliger på gateplan ha minimum romhøyde fra gatenivå på 4 meter. Disse kreves utformet spesielt for å tilpasses tilliggende uterom.

Grad av utnytting:
I bygg der det kreves større etasjehøyder i reguleringsbestemmelsene, regnes kun faktisk gulvareal inn i utnyttelsen (maks BRA).
Parkering under terreng, og under opphøyd areal i f_T2, f_T3 og Kvartal 25B (KFA3), skal

* Se referanseliste, side 18

ikke regnes med i BRA.

PILOTPROSJEKTENE

4.1.2 Felt: KFA1 (Kvartal 29A)
Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)
Areal: 1230 m^2
Utnyttelsesgrad BRA = 8000 m^2
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

Det settes krav til at maksimum 45 % av bygget BRA i feltet kan være boligformål.

Parkeringsanlegg og kjeller i feltet, samt felles adkomst til offentlig gate, skal samordnes med KFA4.1 og KFA 4.2 (Kvartal 29-30). Feltets adkomstrett over KFA4.1 skal tinglyses på gnr 81/ bnr 1367.

4.1.3 Felt: KFA2.1, KFA2.2 (Kvartal 31A)
Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)
Areal: 3701 m^2
Utnyttelsesgrad BRA = 17200 m^2
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

Første og andre etasje i bygg som vender seg mot f_T2 kan ikke oppføres til boligformål. Over andre etasje tillates alle formål innenfor det kombinerte formålet.

Det settes krav til at maksimum 75 % av bygget BRA i delfelt KFA2.1 kan være boligformål.

Sammen med rammesøknaden kreves det utarbeidet en detaljert utomhusplan i samsvar med byromsprogrammet for Lillestrøm Øst. Planen skal redegjøre for forholdet mellom gatenivå, inngangsforhold og hvilke funksjoner og kvaliteter som etableres. Det skal fremgå hvilke arealer på gatenivå som er for privat, felles og/eller offentlig bruk.

Til feltet skal det etableres felles adkomst med KFA5.1 og KFA5.2 (Kvartal 31B).

4.1.4 Felt: KFA3.1, KFA3.2 (Kvartal 25B)
Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)
Areal: 4867 m2
Utnyttelsesgrad BRA = 27100 m^2
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

* Se referanseliste, side 18

I bebyggelse i feltet som grenser til jernbanen er det ikke tillatt med boligformål på den siden som vender mot jernbanen. I første etasje, der bebyggelsen vender seg mot f_T2, f_T3, o_V1 og V5, er det ikke tillatt med boligformål. Over andre etasje tillates alle formål innenfor det kombinerte formålet.
Boliger på gatenivå skal ha minimum romhøyde fra gatenivå på 4 meter og kreves utformet spesielt og tilpasset situasjonen i tilliggende uterom, i tråd med illustrasjonsprosjektet for Område A.

Det kreves en detaljert utomhusplan sammen med rammesøknaden som redegjør for forhold mellom gatenivå, inngangsforhold og hvilke funksjoner og kvaliteter som etableres. Planen skal redegjøre for hvilke arealer på gatenivå og mellom husene som er for privat, felles og/eller offentlig bruk.

4.1.5 Felt: f_UA1 (Kvartal 31A)
Formål: Angitt uteoppholdsareal
Areal: 407 m^2

Felles uteoppholdsareal for boliger som skal inngå som en del av det åpne bevegelsesmønstret i planområdet. Feltet skal utformes, opparbeides og brukes som fellespark i tråd med byromsprogrammet for Lillestrøm Øst.

Hele feltet skal være åpent tilgjengelig for allmenn ferdsel hele døgnet.

4.1.6 Felt: f_UA2 (Kvartal 25B)
Formål: uteoppholdsareal
Areal: 523 m_2

Felles uteoppholdsareal for boliger som skal inngå som en del av det åpne bevegelsesmønstret i planområdet. Feltet skal utformes, opparbeides og brukes som fellespark i tråd med byromsprogrammet for Lillestrøm Øst.

Hele feltet skal være åpent tilgjengelig for allmenn ferdsel hele døgnet.

<u>ØVRIGE FELT</u>

4.1.7 Felt: KFA4.1, KFA4.2 (Kvartal 29-30)
Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur, barnehage)
Areal: 9053 m^2
Utnyttelsesgrad *Felt KFA 4.1 BYA 80%, Felt KFA 4.2 BYA 70 %*
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

Det er ikke tillatt med boligformål på delfelt KFA4.1 i den bebyggelsen som grenser til G5 og V9 (Alexander Kiellands gate).

Det settes krav til at maksimum 60 % av bygget BRA i delfelt KFA4.2 *kan* være boligformål.

* Se referanseliste, side 18

Kommunen kan kreve at detaljregulering skal omfatte o_G5 (Alexander Kiellands gate) og o_T4 (Stortorget).

KFA4.2 skal ha adkomst via KFA4.1 til o_V4 (Gjerdrumsgata).

4.1.8 Felt: KFA5.1, KFA5.2 (Kvartal 31B)
Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur, barnehage)
Areal: 3357 m^2
Utnyttelsesgrad BYA 70%
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

For feltet skal det etableres felles adkomst med KFA2.2 og KFA2.1 (Kvartal 31A).

4.1.9 Felt: KFA6 (Kvartal 24B)
Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)
Areal: 3039 m^2
Utnyttelsesgrad BYA 90%
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

For feltet skal det etableres felles adkomst med Kvartal 24A.

Det settes krav til at maksimum 45 % av bygget BRA i feltet kan være boligformål.

4.1.10 Felt: KFA7 (Kvartal 18B)
Formål: Kombinert formål: Forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)
Areal: 1382 m^2
Utnyttelsesgrad BYA = 70%
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

4.1.11 Felt: f_UA3 (Kvartal 31B)
Formål: uteoppholdsareal
Areal: 557 m^2

Felles uteoppholdsareal for boliger som skal inngå som en del av det åpne bevegelsesmønstret i planområdet. Feltet skal utformes, opparbeides og brukes som fellespark i tråd med byromsprogrammet for Lillestrøm Øst.

Hele feltet skal være åpent tilgjengelig for allmenn ferdsel hele døgnet.

4.2 "MEIERIKVARTALET"

* Se referanseliste, side 18

4.2.1 Felt: KFB (Kvartal 9/14)
Tillatt arealformål: Kombinert formål: Forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning, bolig, hotell
Utnyttelsesgrad maksimum BRA = 45.000 – 75.000 m^2
Maksimum høyde kote 122 - 167 moh
Uteoppholdsareal minimum MUA = 15 – 35%

Maksimum 50 % av bygget BRA i feltet kan være for boligformål. Ved detaljregulering med en næringsandel høyere enn 50 % kan regulert utnyttelsesgrad settes høyere innenfor det oppgitte intervallet. I næringsformål kan forretning, kontor, hotell og offentlig og privat tjenesteyting inngå.

I detaljreguleringsplan for kvartal 9 og 14 skal det fastsettes én maksimal utnyttelsesgrad for feltet, eventuelt hvert delfelt. Utnyttelsesgraden er avhengig av størrelse og kvalitet i de uteoppholdsareal (oppgitt %MUA) som sikres i detaljreguleringsplanen.

I MUA skal kun areal som er åpne for allmenn ferdsel hele døgnet regnes med. MUA skal opparbeides i tråd med byromsprogram for Lillestrøm Øst*. Ved avvik fra byroms-programmet skal det dokumenteres at endringene gir like gode eller bedre kvaliteter enn de som er beskrevet i byromsprogrammet.

Byrom som kan regnes med i MUA er, med henvisning til definisjoner i Byromsprogram for Lillestrøm Øst, G1 (gågate), T1-3 (by-, strøks- eller fellestorg) og P1-3 (by-, strøks eller fellespark).

I tillegg til arealene beregnet i MUA kommer, i tråd med kommuneplanen, krav til private eller felles uteoppholdsareal i feltet.

Det må etableres adkomst til parkeringsanlegg under terreng/bebyggelse fra Jernbanegata. Nødvendig tilpasning i Jernbanegata innarbeides i detaljreguleringsplanen for Meierikvartalet. Parkeringsanlegget i kvartal 9 kan vurderes for sammenbygging med parkeringsanlegg i kvartal 8.

4.3 EKSISTERENDE KVARTAL FOR BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL

4.3.1 Fellesbestemmelser eksisterende kvartal
Før hovedombygging på mer enn 300 m^2 BRA i kvartal 12, 13 A og B, 17 og 18A skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

Bebyggelsen skal ha flatt tak.

Tekniske installasjoner tillates ikke oppført med høyde over tak større enn 0,8 m i forhold til maksimal gesimshøyde, og skal være trukket 5 m inn på takflaten.

4.3.2 Kombinert arealformål Kvartal 12
Tillatte arealformål: Forretning, bevertning, tjenesteyting og kontor. Det tillates etablert forretning, bevertning og tjenesteyting i 1. og 2. etg. Kontor skal ligge i 3. og 4. etg.

Utnyttelsesgrad: Tillatt bebygd areal (BYA) = 100 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

* Se referanseliste, side 18

Maks byggehøyde er satt til kote122.

4.3.3 Kombinert arealformål Kvartal 13 A og B

13A
Tillatt arealformål er forretning, kontor og tjenesteyting.

% Tillatt bebygd areal (BYA) = 100 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

Maks byggehøyde er satt til kote 125.

13B
Tillatt arealformål er forretning, kontor og bolig. Det tillates forretning i 1. etasje, forretning/ kontor i 2. etasje, bolig og kontor i 3, 4 og tilbaketrukket 5. etasje.

Utnyttelsesgrad: % Tillatt bebygd areal (BYA) = 100 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

Maks tillatt byggehøyde på 4. etasje er kote 122, med tilbaketrukket 5. etasje med maks byggehøyde på kote 125.

4.3.4 Kombinert arealformål Kvartal 17

Tillatt arealformål er forretning og bolig.

I 1. og 2. etasje tillates arealformål forretning, mens det i 3. og 4. etasje er tillatt med boligformål.

Utnyttelsesgrad: % Tillatt bebygd areal (BYA) = 100 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

Maks byggehøyde er satt til kote 124.

Ved hovedombygging av eksisterende bygning skal det etableres en døgnåpen passasje mellom Nittedalsgata og Teatergata gjennom feltet.

4.3.5 Kombinert arealformål Kvartal 18A

Tillatt arealformål er bolig, forretning og kontor.

Utnyttelsesgrad: % Tillatt bebygd areal (BYA) = 70 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

Maks byggehøyde er satt til kote 119.

4.4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR § 12-5 NR 2

I detaljreguleringsplaner skal det utarbeides detaljplaner for gater, torg og parker, i henhold til kommunens veg- og gatenorm og Statens vegvesens håndbøker. Detaljplanene skal godkjennes av kommunen og eventuelt Statens vegvesen.

4.4.1 Offentlige gater (kommunal)

* Se referanseliste, side 18

o_V1 (Kjerulfs gate og Teatergata), o_V2 (Kjerulfs gate), o_V4 (Gjerdrumsgata) og o_V9 (Alexander Kiellands gate) er offentlige gater. Gatene skal planlegges og opparbeides i samsvar med Skedsmo kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm. For utforming og bruk av gatene skal Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst* legges til grunn.

4.4.2 Offentlige gater (fylkeskommunal)

o_V5 (Nittedalsgata), o_V6 (Solheimsgata), o_V7 (Solheimsgata/ Jernbanegata) og o_V8 (Parkalléen) er offentlige gater. Gatene skal planlegges og opparbeides i samsvar med Statens vegvesens håndbøker. For utforming og bruk av gata bør Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst* legges til grunn.

4.4.3 Felles gate

f_V3, felles adkomstgate for Kvartal 25A og 25B (KFA3.1 og 3.2). Gata skal være felles eie, og planlegges og opparbeides i tråd med Skedsmo kommunes veg- og gatenorm. For utforming og bruk av gata skal Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst* legges til grunn.

4.4.4 Torg (Område A)

o_T1, f_T2, f_T3 og f_T8 (Strøkstorget Landstads gate og Utsiktsplattformen) skal planlegges, opparbeides og brukes som strøkstorg i samsvar med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst*. o_T1 skal være offentlig torgareal, mens f_T2, f_T3 og f_T8 skal være fellesområder. For T1-3 og f_T8 skal det utarbeides én helhetlig detaljplan som skal gi grunnlag for senere byggeplaner.

f_T3 skal etableres på minimum kote 109 (jernbanenivå), og f_T2 skal tilsvarende avsluttes i samme høyde mot jernbanen. I f_T2 sin lengderetning tillates ikke større stigning enn 5%.

Under etablert torgplass f_T2 og f_T3 tillates parkering på eksisterende terrengnivå, parkering tillates dog ikke innenfor byggegrense 15 meter fra nærmeste spormidt.

o_T1 og f_T2 (Strøkstorget Landstads gate) kan tillates etablert i to trinn, hvor midtre del opparbeides i en midlertidig utforming. Det skal utarbeides samtidige og helhetlige detaljplaner for både trinn 1 og 2, og disse skal være i samsvar med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst* og Illustrasjonsprosjektene for Område A*.

4.4.5 Torg (Stortorget)

o_T4, o_T5, o_T6.1 og o_T6.2 (Stortorget nord, syd og øst) skal planlegges, opparbeides og brukes som bytorg i samsvar med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst*. o_T4, o_T5, o_T6.1 og o_T6.2 skal være offentlige torgareal, og det skal utarbeides en helhetlig detaljplan for hele Stortorget.

4.4.6 Andre torg

o_T7 (Storgata 1) er bytorg i tråd med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst*. o_T7 er offentlig torgareal.

4.4.7 Gågater

o_G1 (Storgata), o_G2 (Torvgata), o_G3 (Nittedalsgata) og o_G4 (Brøtergata) er offentlige gater. De er planlagt og opparbeidet til gågater i tråd med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst*. Ved ombygging av feltene skal byromsprogrammets funksjons- og kvalitetskrav gjelde.

* Se referanseliste, side 18

4.4.8 Miljøgater

o_G5 (Alexander Kiellands gate) er offentlig gate. Gata skal planlegges og opparbeides i tråd med Skedsmo kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm. For utforming og bruk av gata skal Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst* legges til grunn.

4.5 GRØNNSTRUKTUR § 12-5 NR 3

4.5.1 Felt: o_PA1 (Kvartal 29-30)

Formål: Park
Areal: 2623 m^2

Område for offentlig park og parkdrag. PA1 skal utformes og opparbeides som strøkspark i samsvar med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst* og Grøntplan for Skedsmo.

Minst 50 % av arealene i PA1 skal tilfredsstille krav i T1442 til stille områder i byområder, dvs L_{den} < 50 dBA.

§ 5 Hensynssone PBL § 11-8 jf §12-6

Spesialområde for kulturminnevern H570_ (1-5)
Eksisterende bygninger i hensynssone H570 er merket som bygg med potensiell verneverdi i kulturminnevernplan for Skedsmo. Dersom bygningene ved detaljregulering vurderes berørt eller revet skal kultuminneutredning utarbeides som del av planen. Utredningen skal gi grunnlag for å vurdere om bygget skal bevares eller rives, og hvilke krav som settes til eventuell tilpasning av ny og gammel bebyggelse.

Spesialområde H760
Område båndlagt i henhold til reguleringsbestemmelser.
Innenfor 15 meter fra nærmeste spormidt skal det tinglyses midlertidighetserklæring på søknadspliktige anlegg etter PBL. Jernbaneverket kan kreve anleggene flyttet eller fjernet ved en eventuell utvidelse av jernbanetraséen.

Spesialområde H910
For kvartal 5, 8, 22, 23, 24A, 25A, 28, 34 og 35 erstatter ikke områdereguleringen gjeldende reguleringsplaner. Gjeldende planer er:

Kvartal	PlanID	Navn
5	363/03	Kvartal 5, Storgata – Voldgata – Jonas Lies gate
8	1_79/87 308/99	Lillestrøm sentrale område Jernbanegata x Solheimsgata x Voldgata
22	390/05	Kvartal 22, Teatergata – Storgata – Parkalleen – Brøtergata
23	1_79/87	Lillestrøm sentrale område
24A	484/12	Kvartal 24
25A	396/05	Brannstasjonstomta, Nordmanngården og Dovregården
28	315/99	Kvartalet Parkalleen 3
34	440/11	Fagerborgkvartalet
35	1_79/87	Lillestrøm sentrale område

* Se referanseliste, side 18

	283/96 353/03	Eiendommene gnr 81, bnr 523/573 m.m. Skedsmogata 3A og Gjerdrumsgata 10

§ 6 Rekkefølgebestemmelser, jf § 12-7 nr 10

6.1 KULTURMINNER
Før rivetillatelse gis skal det foreligge godkjent dokumentasjon av eksisterende bygg med bevaringsinteresse. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen.

6.2 VANN- OG AVLØPSANLEGG
Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal vannforsyningsnettet være oppgradert for å sikre hygienisk betryggende vannleveranse og tilstrekkelig mengde brannvann jf PBL/ TEK10. Avløpsanlegget skal være ferdig oppgradert for å sikre hygienisk betryggende forhold. Ved vurdering av tiltaksbehov i vann- og avløpsnettet skal utvidelse i hele planområdet legges til grunn.

6.3 OVERVANNSHÅNDTERING
Før det gis rammetillatelse til tiltak skal det for hvert av delområdene Område A (kvartal 18B, 24B, 25B, 29A, 29-30 og 31A og B) og Meierikvartalet (kvartal 9 og 14) foreligge en helhetlig overvannsplan som viser hovedprinsipper, med vannmengder og påslippspunkter til offentlig overvannsnett.

Før det gis igangsettingstillatelse i delområdene skal det være utarbeidet og godkjent byggeplan for overvannsanlegg med fordrøyning og regulert påslipp til offentlig overvannsnett. Før det gis brukstillatelse skal tiltakene være gjennomført etter godkjente planer.

6.4 GEOTEKNISKE UNDERSØKELSER
Før det gis rammetillatelse til tiltak i felt uten krav til detaljregulering skal nødvendige geotekniske undersøkelser foreligge.

6.5 MILJØTEKNISKE UNDERSØKELSER
Før det gis rammetillatelse til tiltak i felt uten krav til detaljregulering skal nødvendige miljøtekniske undersøkelser foreligge.

6.6 STØY
Før det gis rammetillatelse til tiltak skal det dokumenteres at kravene i § 3.9 tilfredsstilles. Ved tiltak langs jernbanen skal fasadestøy beregnes og avbøtende tiltak vurderes for boliger som kan være utsatt for økt refleksjonsstøy på østsiden av jernbanen.

6.7 HMS-PLAN OG FASEPLAN FOR ANLEGGSTRAFIKK
Før det gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent HMS-plan og faseplan for anleggstrafikk.

6.8 NÆRFØRING TIL JERNBANEN
Ved detaljregulering i områder beliggende inntil jernbanen, skal områdestabilitet, vibrasjoner og strukturstøy utredes.

For felt uten krav til detaljregulering skal områdestabilitet, vibrasjoner og strukturstøy utredes før det gis rammetillatelse til tiltak.

* Se referanseliste, side 18

6.9 VEG, TORG OG PARKER

Før første rammetillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent byggeplan. Før første igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent byggeplan med beskrivelse. Og før første brukstillatelse på byggetiltak skal byggearbeid være fullført og godkjent.

Lekeplasser til ethvert tiltak, jf. bestemmelsens pt. 3.4, skal være ferdigstilt etter godkjente planer før første brukstillatelse gis.

Der flere felt har rekkefølgekrav til samme tiltak, skal kravet tilfredsstilles før første tiltak i feltene.

Tabellen viser hvilke felt (kvartal) som har rekkefølgekrav til hvilke tiltak. I første kolonne er referanse til bestemmelsenes punkt oppgitt.

Best. Pt.	Felt / Tiltak	Kv 9/14	Kv 18B	Kv 24B	Kv 25B	Kv 29A	Kv 29-30	Kv 31A	Kv 31B
4.4.4	o_T1, f_T2 (Strøkstorget Landstads gate) første trinn		x	x	x	x	x	x	x
4.4.4	o_T1, f_T2 (Strøkstorget Landstads gate) andre trinn			x			x		
4.4.4	f_T3 (Utsiktsplattformen)				x				
4.4.4	f_T8							x	
4.4.5	o_T4, o_T5 (Stortorget nord og sør)						x		
4.4.5	o_T6.1 (del av Stortorget øst)					x			
4.4.5	o_T6.2 (del av Stortorget øst)						x		
4.4.6	o_T7 (Storgata 1)								
4.4.1	o_V1 (Kjerulfs gate/ Teatergata)		x	x	x				
4.4.1	o_V2 (Kjerulfs gate)						x		x
4.4.3	f_V3 (Adkomstgate til Kvartal 25A og B)				x				
4.4.1	o_V4 (del av Gjerdrumsgata)						x	x	x
4.4.2	o_V5 (del av Nittedalsgata)	x			x				
4.4.2	o_V6 (del av Solheimsgata)	x							
4.4.2	o_V7 (del av Solheimsgata/ Jernbanegata)	x							
4.4.2	o_V8 (Parkalléen)								
4.4.1	o_V9 (del av Alexander Kiellands gate)						x		
4.4.7	o_G1 (Storgata)								
4.4.7	o_G3 (del av Nittedalsgata)								
4.4.7	o_G4 (del av Brøtergata)								
4.4.8	o_G5 (del av Alexander Kiellands gate)						x		

* Se referanseliste, side 18

4.5.1	o_PA1 (strøkspark)						x		
4.1.9	f_UA1 Uteoppholdsareal							x	
4.1.10	f_UA2 Uteoppholdsareal				x				
4.1.11	f_UA3 Uteoppholdsareal								x
4.2.1	Adkomst til Meierikvartalet fra Jernbanegata	x							
		Kv 9/14	**Kv 18B**	**Kv 24B**	**Kv 25B**	**Kv 29A**	**Kv 29-30**	**Kv 31A**	**Kv 31B**



* Se referanseliste, side 18

6.10 SUPPLERENDE BESTEMMELSER FOR KVARTAL 25 B OG 31 A KNYTTET TIL REALISERING AV STRØKSTORG LANDSTADS GATE (O_T1 OG F_T2) SAMT UTSIKTSPLATTFORM (F_T3).

6.10.1 Utomhusplan

Før første rammetillatelse kan gis skal utomhusplan for Strøkstorg/Utsiktsplattform (o_T1, f_T2, og f_T3) trinn 1 og trinn 2, inklusive anlegg for overvannshåndtering, samt estetikksak for de aktuelle tiltakene, jamfør § 3.1, være godkjent av HUT.

6.10.2 Byggeplaner

Før første igangsettingstillatelse for grunnarbeider kan gis skal byggeplaner/tegninger for Strøkstorg/Utsiktsplattform (o_T1, f_T2, og f_T3) trinn 1 og trinn 2 og VA, herunder overvannshåndtering under og over bakken, være godkjent av Skedsmo kommune.

6.10.3 Bygging av VA-anlegg

Før første igangsettingstillatelse kan gis til tiltak over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3), skal anlegg for VA under Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3) være ferdig bygget. Anlegget skal være godkjent av Skedsmo kommune.

6.10.4 Fundament for Strøkstorg/Utsiktsplattform

Før første igangsettingstillatelse i kvartal 25 B for tiltak over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/ nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3), skal fundament/betongkonstruksjon under Strøkstorg (f_T2) og Utsiktsplattform (f_T3) være ferdig bygget. Før første igangsettingstillatelse i kvartal 31 A for tiltak over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3), skal fundament/betongkonstruksjon under Strøkstorg (f_T2) være ferdig bygget.

6.10.5 Vilkår for igangsettingstillatelse for tiltak som ikke grenser til Strøkstorg eller Utsiktsplattform

Før igangsettingstillatelse kan gis over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3) for tiltak i kvartal 25 B felt KFA 3.1 som ikke grenser til Strøkstorg (f_T2) eller Utsiktsplattform (f_T3), skal samtlige råbygg for tiltak i felt KFA 3.1 som grenser til Strøkstorg (f_T2) eller Utsiktsplattform (f_T3) være ferdig bygget.

Før igangsettingstillatelse kan gis over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3) for tiltak i kvartal 31 A som ikke grenser til Strøkstorg (f_T2), skal samtlige råbygg for tiltak i kvartal 31 A felt KFA 2.1 som grenser til Strøkstorg (f_T2) være ferdig bygget.

6.10.6 Vilkår før første brukstillatelse

Før første brukstillatelse til tiltak i kvartal 25 B kan gis, skal Strøkstorg (o_T1 og f_T2) trinn 1 og Utsiktsplattform (f_T3) være ferdig bygget i henhold til godkjente planer.

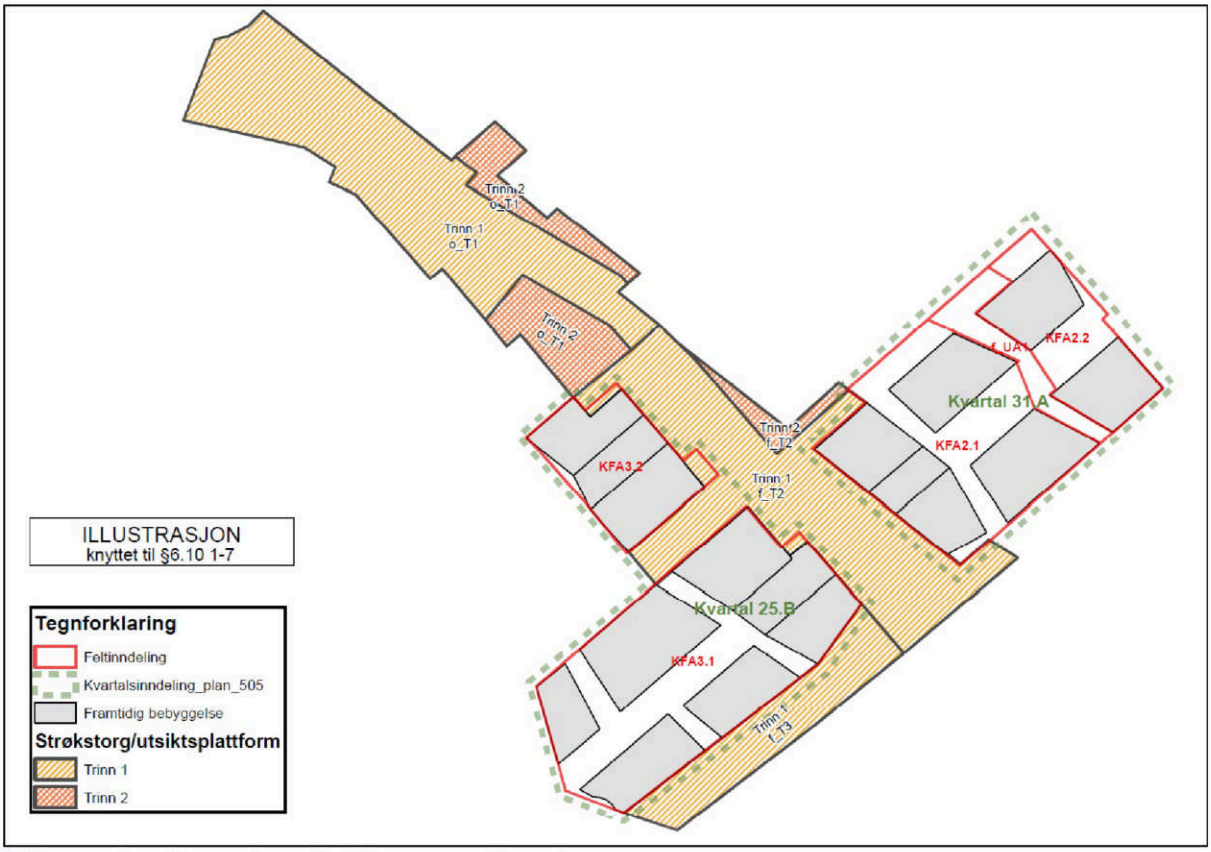
Før første brukstillatelse til tiltak i kvartal 31 A kan gis, skal Strøkstorg (o_T1 og f_T2) trinn 1 være ferdig bygget i henhold til godkjente planer.

6.10.7 Brukstillatelser for tiltak som ikke grenser til Strøkstorg eller Utsiktsplattform

Før brukstillatelse kan gis for tiltak i kvartal 25 B felt KFA 3.1 som ikke grenser mot Strøkstorg (f_T2) eller Utsiktsplattform (f_T3), skal samtlige tiltak i kvartal 25 B felt KFA 3.1 som grenser mot Strøkstorg (f_T2) eller Utsiktsplattform (f_T3) ha brukstillatelse.

* Se referanseliste, side 18

Før brukstillatelse kan gis for tiltak i kvartal 31 A som ikke grenser mot Strøkstorg (f_T2), skal samtlige tiltak i kvartal 31 A som grenser mot Strøkstorg (f_T2) ha brukstillatelse.



(Illustrasjonskartet inngår i bestemmelsene)

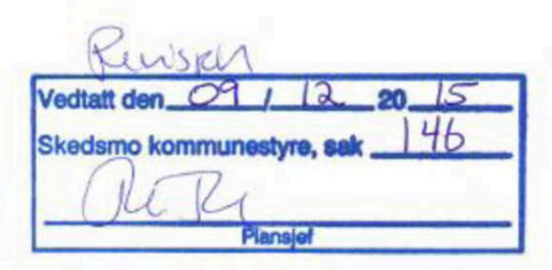
Referanseliste

1. Illustrasjonsprosjekt for Område A, Bok 1, datert 23.10.13
2. Illustrasjonsprosjekt for Område A, Bok 2, datert 23.10.13
3. Mulighetsstudien for STRAKKS-området, datert april 2011
4. Samferdselsstrategi for Skedsmo 2050, datert april 2009
5. Byutvikling og urban strategi – 2050 perspektiv, datert mai 2009
6. Byromsprogram for Lillestrøm Øst, datert 06.12.13
7. Mulighetsstudie for overvann i Lillestrøm Øst, datert 19.11.12

Vedtatt i kommunestyret sak15/22 – 25.03.2015 med følgende tillegg til §3, under 3.1 **For alle prosjekter i området skal det fremmes estetikksak for HUT**.

Nye reviderte reguleringsbestemmelser etter vedtak i kommunestyret 09.12.2015, sak 15/146. Endringer i kursiv se §2.2 og §3.1

* Se referanseliste, side 18



Revidert § 6.9 og tillegg av § 6.10 (med rødt), etter vedtak i HUT 24.05.2017, mindre endring sak 54

* Se referanseliste, side 18

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: 01.12.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	2707	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Landstads gate 37								

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.

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: 01.12.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	2707	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Landstads gate 37								

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.

Lillestrøm kommune

Ledningskart 81/2707/0/0

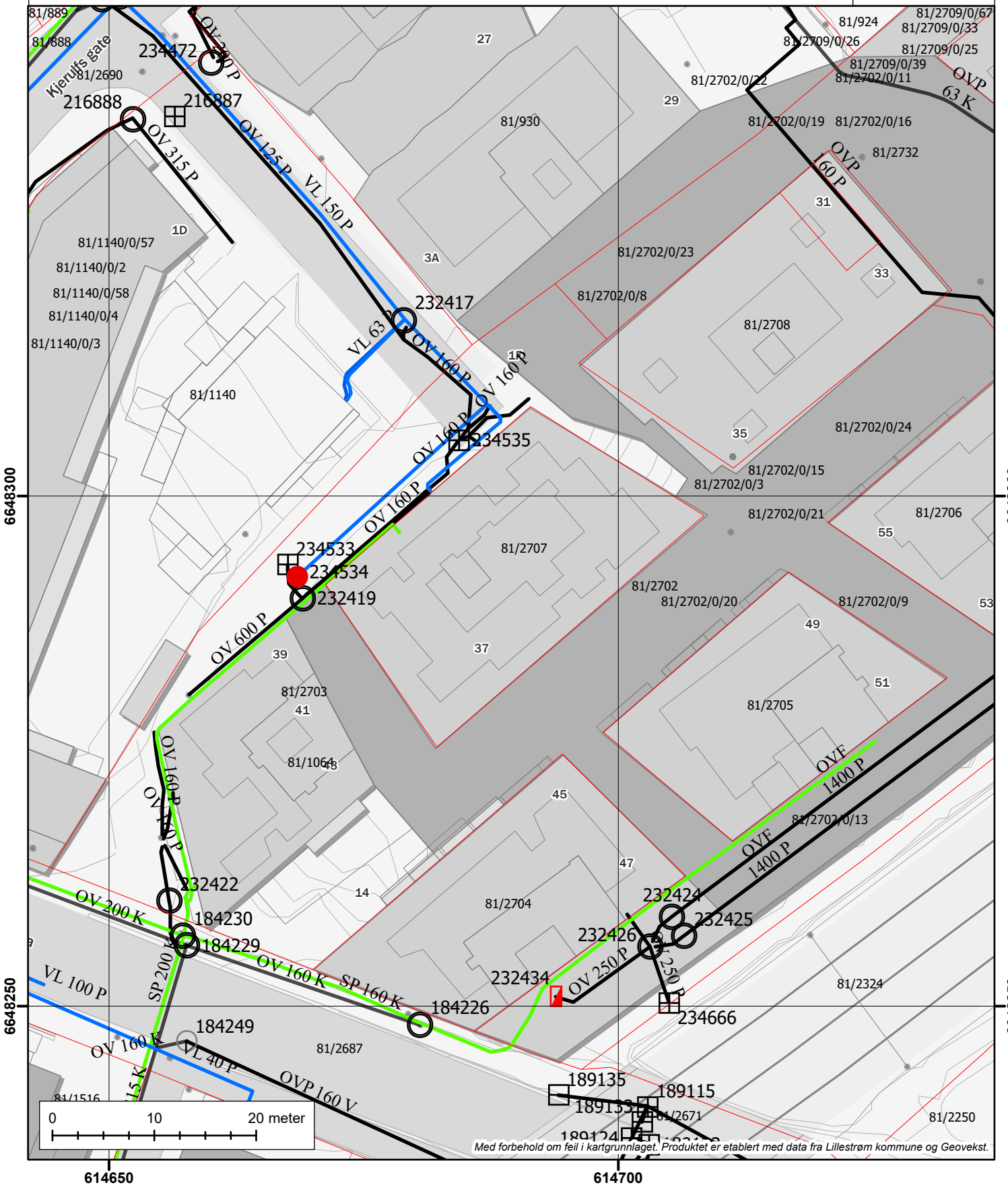
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 01.12.2025



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

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
81/2707/0/0

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

Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 01.12.2025



© 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.

Utskriftsdato: 08.12.2025

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	2707	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Landstads gate 37, 2000 LILLESTRØM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	74 450,00 kr
Renovasjon	152 850,00 kr
Vann	56 200,00 kr
Sum	**283 500,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Enhet	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Avfallssug, stasjonært	boenhet	193 boenhet	3 149,00	1/1	0	607 757,00 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	stk	193 stk	1 178,52	1/1	0	227 454,36 kr
Fast gebyr vann annet lav (15% mva)	stk	48 stk	1 178,52	1/1	0	56 568,96 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	m³	12680 m³	36,42	1/1	0	461 811,94 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	stk	193 stk	1 447,16	1/1	0	279 301,88 kr
Fast gebyr avløp annet lav (15% mva)	stk	48 stk	1 447,16	1/1	0	69 463,68 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	m³	12680 m³	52,53	1/1	0	666 105,76 kr
					Sum	**2 368 463,58 kr**

Kommunale gebyrer faktureres samlet til sameiet

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

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

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte. Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A	Endring 18/10-2	19.01.2018	GAE	MR

Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no

Org.nr 989 276 603

Prosjektnavn
Dovrekvartalet

Tiltakshaver
Eiendomsgruppen Oslo AS

Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm				Revisjon:
Prosjektmodell: Rammesøknad	Tegning: Plan 5	G.nr./Br.nr: 81/1148	Målestokk: 1:200	Format: A1+
Prosjektleder: TR		Prosjektnr: 592	Tegn nr: A20-08	
Saksbehandler: DP/PA/VC		Dato: 2017.06.21	Kontrollert: TR	

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

HENT AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

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

Dato
16.01.2023

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

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

Vedtak

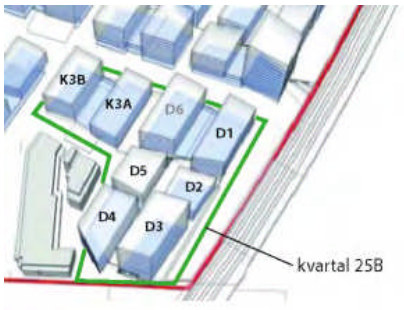
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for Dovrekvartalet (bygg D1 – D5 og K-trebyggene) med garasjekjeller.

Grunnlag for behandlingen

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

Andre opplysninger

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



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

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

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

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

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

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

Klagerett

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

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

Med hilsen

Farrukh Hussain
Fagleder/Koordinator

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Lillestrøm kommune

Fagenhet Sentrumsformål

HENT AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Vår ref.:
BYGG-20/00256-112
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
04.11.2021

Sørumsgata 12 B, Dovrekvartalet, bygg D5, Revidert vedtak - Dispensasjon og midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 1148 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	HENT AS
Tiltakshaver:	E & G BYGG AS
Tiltaket gjelder:	Tiltaket gjelder:
Boligblokk D5 i Dovrekvartalet	Boligblokk D5 i Dovrekvartalet
BRA nytt:	BRA nytt:
5.399 m2	5.399 m2
Antall nye boenheter:	54

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 gis det dispensasjon fra områdereguleringsplanen § 6.10.6 og 6.10.7.

Det gis midlertidig brukstillatelse for boligblokk D5 med personheis, med hjemmel i pbl § 21-10 tredje ledd.

Vilkår for vedtaket:

1. Ferdigattest må søkes innen 01.07.2022.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater)

Vilkår for ferdigattest

- Mindre, ikke søknadspliktige endringer i forhold til godkjente tegninger, dokumenteres med «som bygget-tegninger» og sendes inn sammen med søknad om ferdigattest.
- Alle arbeider som omfatter «Dovrekvartalet» inkl utomhusarbeider må være ferdige før det kan gis ferdigattest. Dette inkluderer også torg f_UA2 mot Sørumsgata.

Klagerett

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

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

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for D5, mottatt 29.06.2021 og tilleggsdokumentasjon, søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene i områdereguleringsplan, sist mottatt 27.10.2021.

Heis, er installeret og godkjent sertifikat fra Kiwa Inspecta foreligger, datert 08.07.2021, reg.nr.: N103220.

Reguleringsbestemmelsene setter som vilkår for å gi brukstillatelse, at all bebyggelse som ligger *inntil* strøkstorget i kvartalet skal ha brukstillatelse før bebyggelse *inne i* kvartalet kan få brukstillatelse. Og før bebyggelse inntil strøkstorget kan få brukstillatelse, skal strøkstorg og utsiktsplattform være ferdig bygd.

Strøkstorget er nå ferdig bygd, så langt det lar seg gjøre før de neste byggetrinn i kvartal 29 – 30 nordøst for strøkstorget er påbegynnes og fullføres. Vilkår for brukstillatelse til T3 (inntil strøkstorget) er formelt ikke til stede, men på bakgrunn av at det er gitt dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene, vedtatt 27.10.2021, kan midlertidig brukstillatelse gis. Når brukstillatelse for strøkstorg og T3 er gitt, kan det gis midlertidig brukstillatelse for D5.

Dispensasjon

Det vises til generelle vilkår for å gi dispensasjon, ref. plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ule ulempene etter en samlet vurdering.

Å gi midlertidig brukstillatelse for D5 vil være i strid med områdereguleringsplanens rekkefølgebestemmelser:

> *6.10.6*
> *Strøkstorg (o_T1 og f_T2) trinn 1 og Utsiktsplattform (f_T3) skal være ferdig bygd iht. godkjente planer*
>
> *6.10.7*
> *Brukstillatelser for tiltak som ikke grenser til Strøkstorg eller Utsiktsplattform*
> *Før brukstillatelse kan gis for tiltak i kvartal 25 B felt KFA 3.1 som ikke grenser mot Strøkstorg (f_T2) eller Utsiktsplattform (f_T3), skal samtlige tiltak i kvartal 25 B felt KFA 3.1 som grenser mot Strøkstorg (f_T2) eller Utsiktsplattform (f_T3) ha brukstillatelse.*
> *Før brukstillatelse kan gis for tiltak i kvartal 31 A som ikke grenser mot Strøkstorg (f_T2), skal samtlige tiltak i kvartal 31 A som grenser mot Strøkstorg (f_T2) ha brukstillatelse.*

Det kan ikke gis tillatelse til tiltaket med mindre det gis dispensasjon fra bestemmelsene.

Loven setter som forutsetning for å gi dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Søkers begrunnelse
Det er blitt jobbet hardt for å ferdigstille strøkstorget og de andre aktuelle områdene som er en avhengighet før midlertidig brukstillatelse kan gis for bygg D5. Så lenge bebyggelsen i kvartal 29/30 ikke er ferdig oppført, vil heller ikke strøkstorget kunne gjøres 100% ferdig. Dette kan ta flere år. Det er derfor fysisk ikke mulig å oppfylle områdereguleringsbestemmelsene §§ 6.10.6 og 6.10.7, da de aktuelle arealer ikke kan gjøres ferdig før tilstøtende bebyggelse i kvartal 29 og 30 er oppført. Her er det også private bolighus som er til hinder for gjennomføring av planen.

Hensynet bak bestemmelsene
Hensikten med rekkefølgekrav 6.10.6 og 6.10.7 i reguleringsplan er å sikre at offentlige arealer og fellesarealer blir opparbeidet i henhold til godkjente planer. Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsene klart blir ivaretatt. Offentlige arealer og fellesarealer er ferdigstilt i den grad det er mulig å ferdigstille disse arealene og offentligheten har fått et flott byrom som kan benyttes.

Fordeler og ulemper ved dispensasjon
Det er en stor fordel at bygg D5 kan tas i bruk til tross for at det er noen arealer som gjenstår å bli ferdigstilt. Bygg D5 består av 50 leiligheter og det vil være urimelig at alle disse beboerne må vente med å flytte inn før bebyggelse i kvartal 29 og 30 er oppført, og dermed alle felles- og offentlige arealer kan ferdigstilles 100 %.

Vår vurdering er at det ikke finnes noen ulemper, da de offentlige arealene som er mulig å opparbeide nå er tilstrekkelig ferdigstilt og kan benyttes.

Det anmodes samtidig om unntak fra nabovarsling av dispensasjonssøknaden.

Kommunens vurdering
Kommunen finner å kunne unnta søknad om dispensasjon fra nabovarsling etter pbl § 21-7. Ingen naboer eller gjenboere blir berørt og andre tilsvarende tiltakshavere i området vil få samme betingelser mht nabovarsling av slik dispensasjonssak.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det skjønn kommunen skal utøve når den vurderer om dispensasjon skal gis, er underlagt omfattende begrensninger. Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være kurant å fravike gjeldende plan.

Utgangspunktet for en dispensasjon er at denne må være til fordel for allmennheten, og ikke private interesser. Sivilombudsmannen har uttrykt at det må foreligge spesifiserte, klare grunner av en slik karakter og en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn den aktuelle plan eller bestemmelse skal ivareta. Kun de grunner som ligger innenfor de rammene plan- og bygningsloven angir, er relevante i vurderingen.

Vurdering av om hensynene bak bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen om rekkefølgekravene skal sikre at de offentlig tilgjengelige uteområdene som strøkstorg og utsiktsplattform skal bygges innen rimelig tid og bekostes av utbyggere. De aktuelle arealene er ferdigstilt så langt det lar seg gjøre med den fremdriften som er naturlig i området.

Kommunen har kommet til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det må da vurderes om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av fordeler og ulemper
Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for allmenne interesser som skal avveies. Det vil derfor være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som veier tyngst. Interesser av privat karakter, som tiltakshavers ønske om mer plass, tillegges ikke (svært liten) vekt. Kravet til overvekt av fordeler må videre ses i lys av hvilke forhold som taler mot en dispensasjon, slik at interesseavveiningen blir relativ. I lovteksten er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen. Overvekten skal være klar.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at fremdriften i tiltaket og overlevering av leiligheter kan følge en hensiktsmessig og naturlig byggeprosess. Det vil også gi god samfunnsnytte å ta i bruk et større antall ferdigstilte leiligheter så raskt som mulig, i stedet for å la disse stå tomme i årevis. Slik reguleringsbestemmelsene er utformet, vil det være nærmest umulig å følge bestemmelsene, da ferdigstillelsen av strøkstorgene ikke kan skje før all bebyggelse langs strøkstorgene er oppført. Det gir en umulig byggeprosess.

Ulempene ved å gi dispensasjon vil kun være at en ny reguleringsplan må fravikes.
Fordelene ved en dispensasjon som omsøkt anses dermed å være klart større enn ulempene.
Kommunen har vurdert at fordelene samlet sett er klart større enn ulempene.

Konklusjon
Kommunen finner etter dette at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. § 19-2 andre ledd.
Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 6.10.6 og 6.10.7 kan innvilges.

Gjenstående arbeider
Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.
Arbeider som gjenstår er knyttet til vilkår i reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser og omfatter eksterne forhold ved «strøkstorg» m.m. Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.07.2022 og bekreftelse på at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

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

Hvis gjenstående arbeid og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.
Byggverket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 31 datert 24.06.2021 legges til grunn.

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

Med hilsen

Therese Bals Borge
Fagleder/Koordinator

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
E & G BYGG AS

Ordre: **84232**

Eiendom: **3205-81/2707/0 Andel 46 H1001**
Landstads gate 37
2000 Lillestrøm

K32051800 Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

PEJMAN.EBRAHIMI@LILLESTROM.KOMMUNE.NO, 05.12.2025 14:02:

Oppdateres

.

Samlet rapport for matrikkelenhet

For matrikkelenhet:

Kommune:	3205 - LILLESTRØM	Utskriftsdato/klokkeslett:	01.12.2025 kl. 14:22
Gårdsnummer:	81	Produsert av:	3030 Lillestrøm Innsyn01-
Bruksnummer:	2707		

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	17.06.2021
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 81 / 2707	590,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		923665455	LANDSTAD BORETTSLAG		Postboks 323 2001 LILLESTRØM	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		923665455	LANDSTAD BORETTSLAG		Postboks 323 2001 LILLESTRØM	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6648292	614690		590,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3205 - 81/2707 Omnummerert fra: 3030 - 81/2707			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	01.06.2021	Tinglyst	19.06.2021	0231smt	03.06.2021
Oppmålingsforretning	2021/919	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3030 - 81/1064	-590,3	
		Mottaker	3030 - 81/2707	590,3	
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	17.06.2021			lysadagn	08.12.2023
Annen forretningstype	2021/919	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3030 - 81/1064	-590,3	
		Mottaker	3030 - 81/2707	590,3	
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	01.06.2021			0231smt	03.06.2021
Feilretting Feilføring	2021/919	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3030 - 81/1064	-590,3	
		Mottaker	3030 - 81/2707	590,3	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Landstads gate	8300	37			Grunnkrets	0202	Stortorget 2	Nei
						Stemmekrets:	2	Midtre Lillestrøm	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060301	Lillestrøm	
				6648285	614687	Postnr.område:	2000	LILLESTRØM	
						Tettsted:	801	Oslo	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 855 262	Bebygd areal:	368	Ant. boliger:	50	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	5 138	Ant. etasjer:	12	Rammetillatelse:	23.03.2018
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	17.02.2020
	Nord: 6648294 Øst: 614687	Bruksareal totalt:	5 138			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	5 455	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	27.10.2021
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	16.01.2023
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	5 455	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:	Elektrisitet Fjernvarme						
Oppvarming:	Elektrisk Sentralvarme						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H12	0	56	0	56	76	0	76
H11	4	462	0	462	489	0	489
H10	4	462	0	462	489	0	489
H09	4	462	0	462	489	0	489
H08	4	462	0	462	489	0	489
H07	4	462	0	462	489	0	489
H06	5	462	0	462	489	0	489
H05	5	462	0	462	489	0	489
H04	5	462	0	462	489	0	489
H03	5	462	0	462	489	0	489
H02	5	462	0	462	489	0	489
H01	5	462	0	462	489	0	489

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
8300 Landstads gate 37	H0101	Bolig	88	4	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0102	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0103	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0104	Bolig	81	3	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0105	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0201	Bolig	80	3	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0202	Bolig	69	3	Kjøkken	1	1	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0203	Bolig	89	3	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0204	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0205	Bolig	81	3	Kjøkken	1	1	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0301	Bolig	80	3	Kjøkken	2	2	81/2707

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
8300 Landstads gate 37	H0302	Bolig	69	3	Kjøkken	1	1	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0303	Bolig	89	3	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0304	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0305	Bolig	81	3	Kjøkken	1	1	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0401	Bolig	80	3	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0402	Bolig	69	3	Kjøkken	1	1	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0403	Bolig	89	3	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0404	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0405	Bolig	81	3	Kjøkken	1	1	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0501	Bolig	80	3	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0502	Bolig	69	3	Kjøkken	1	1	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0503	Bolig	89	3	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0504	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0505	Bolig	81	3	Kjøkken	1	1	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0601	Bolig	80	3	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0602	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0603	Bolig	92	4	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0604	Bolig	98	4	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0605	Bolig	81	3	Kjøkken	1	1	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0701	Bolig	96	4	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0702	Bolig	110	4	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0703	Bolig	98	4	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0704	Bolig	95	4	Kjøkken	1	1	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0801	Bolig	96	4	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0802	Bolig	110	4	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0803	Bolig	98	4	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0804	Bolig	95	4	Kjøkken	1	1	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0901	Bolig	96	4	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0902	Bolig	110	4	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0903	Bolig	98	4	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H0904	Bolig	95	4	Kjøkken	1	1	81/2707
8300 Landstads gate 37	H1001	Bolig	96	4	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H1002	Bolig	110	4	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H1003	Bolig	98	4	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H1004	Bolig	95	4	Kjøkken	1	1	81/2707
8300 Landstads gate 37	H1101	Bolig	96	4	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H1102	Bolig	110	4	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H1103	Bolig	98	4	Kjøkken	2	2	81/2707
8300 Landstads gate 37	H1104	Bolig	95	4	Kjøkken	1	1	81/2707

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	915826903	E & G BYGG AS		c/o Fearnley Business Management AS

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	931353373	Nordmanngården AS		Postboks 1158 Sentrum 107 OSLO Sørumsgata 11A 2000 LILLESTRØM

Utgåtte bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men var plassert på matrikkelenhetens areal

Bygningsnr: 23 296 012
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6648287 Øst: 614677
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Verkstedbygning
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

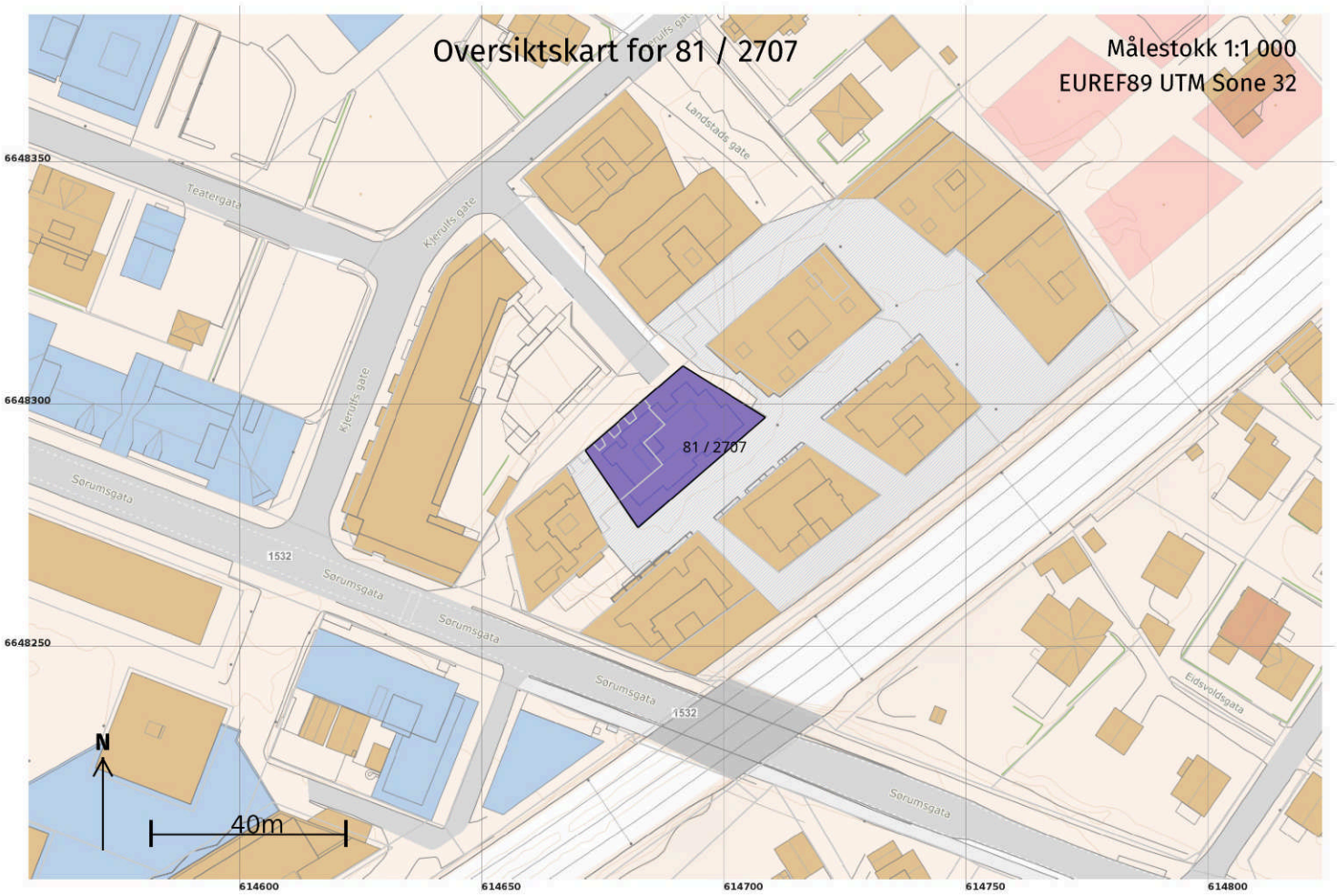
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	945	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	945	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1958
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Ja	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning:	06.01.2017
				Bygning revet/brent:	14.09.2017

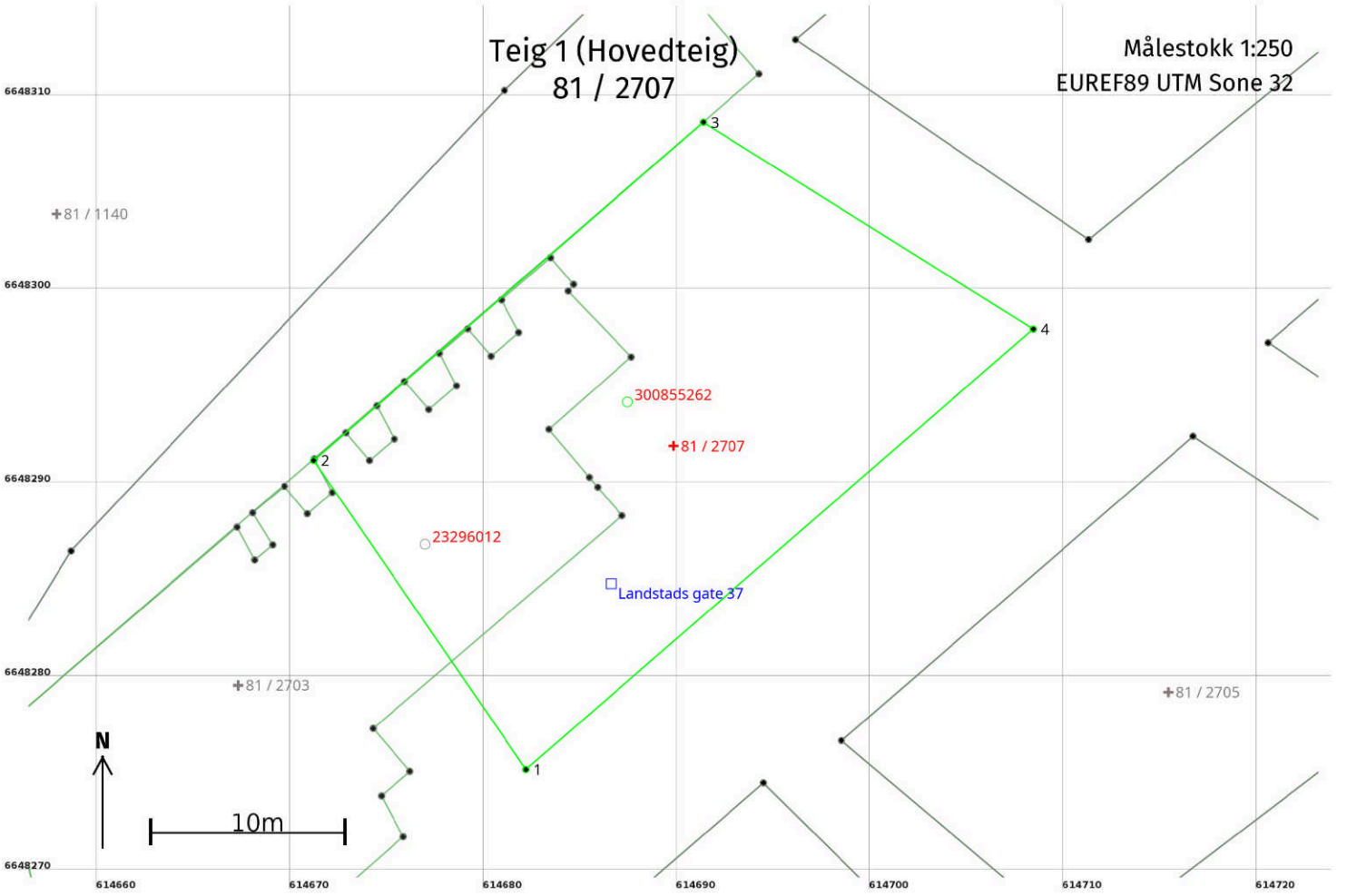
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0	315	315	0	0	0
H01	0	0	315	315	0	0	0
K01	0	0	315	315	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Annet enn bolig	945	0		0	0	81/1064


Oversiktskart for 81 / 2707
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
81 / 2707
Teatergata
Kjerulfs gate
Landstads gate
Sørumsgata
1532
Eidsvoldsgata
N
40m
6648350
6648300
6648250
614600
614650
614700
614750
614800


Teig 1 (Hovedteig)
81 / 2707
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6648310
6648300
6648290
6648280
6648270
614660
614670
614680
614690
614700
614710
614720
81 / 1140
81 / 2703
81 / 2705
81 / 2707
300855262
23296012
Landstads gate 37
1
2
3
4
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 590,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6648292 **Øst:** 614690

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6648275,37	614682,21		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			19,36				
2	6648291,32	614671,24		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			26,65				
3	6648308,78	614691,38		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			20,13				
4	6648298,10	614708,44		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			34,71				

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

Eiendomsskatt

Produsert: 01.12.2025

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	2707	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Landstads gate 37								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	**67071.00**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

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.

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

DOK-analyse for eiendom 3205-81/2707

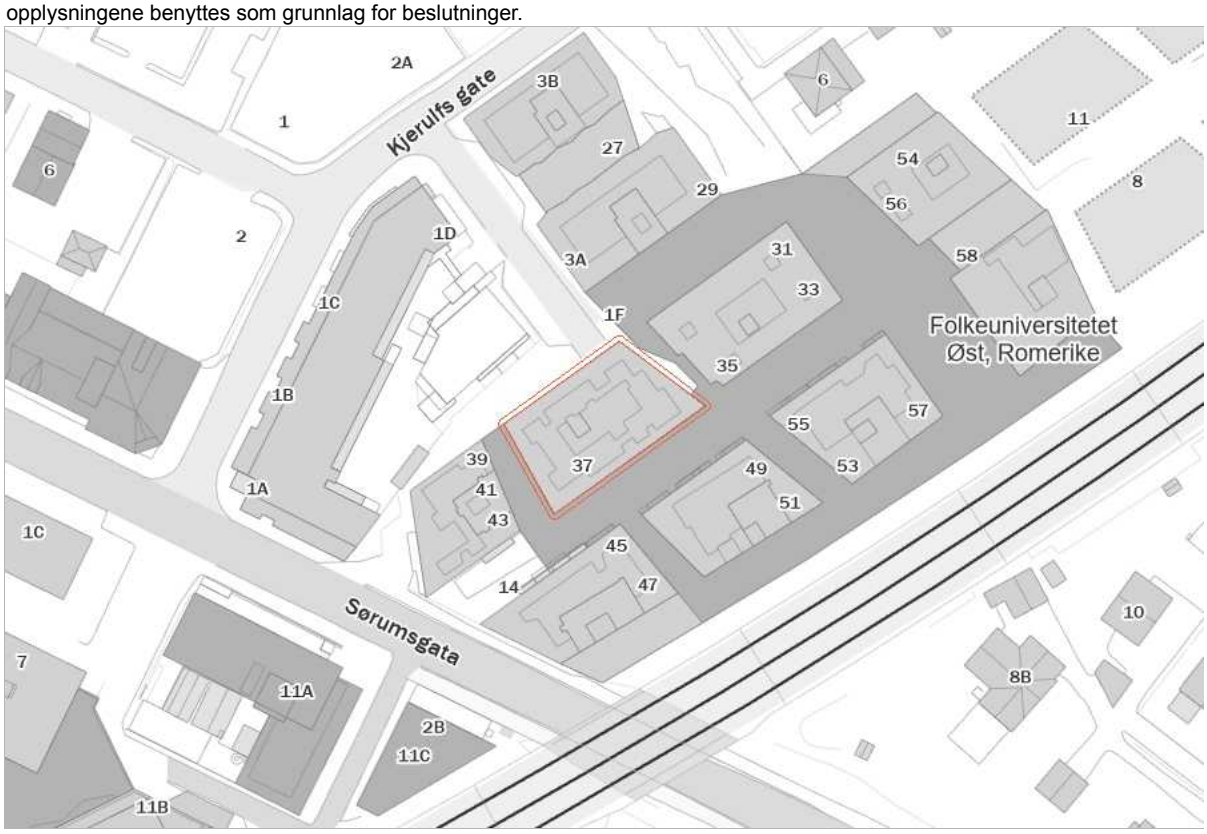
Dato for analyse	01.12.2025 kl.14:24	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	68	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	23	Ikke berørte datasett	45
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	28

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

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

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

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



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	01.12.2025	01.12.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	01.12.2025	01.12.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		24.11.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		24.11.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		24.11.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		24.11.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		24.11.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		05.11.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	28.11.2025	01.12.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.11.2025	17.11.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.11.2025	24.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	28.11.2025	01.12.2025
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		15.02.2025
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	01.12.2025	24.11.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.12.2025	24.11.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		24.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		24.11.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		24.11.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	01.12.2025	24.11.2025
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		24.11.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		24.11.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		24.11.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		24.11.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	27.11.2025	24.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	27.11.2025	24.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	26.11.2025	24.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.11.2025	03.11.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		10.11.2025
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		24.11.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		27.11.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		27.11.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		28.11.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		28.11.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		28.11.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		28.11.2025
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		28.11.2025
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		24.11.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.11.2025	02.11.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.11.2025	02.11.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.12.2025	27.11.2025
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	27.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.11.2025	17.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.11.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.12.2025	24.11.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.11.2025	24.11.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.11.2025	24.11.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	01.12.2025
Antall treff	1	Nedlastet	01.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.12.2025



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

ID	ADRESSE
6398828837	Landstads gate 37

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	01.12.2025
Antall treff	1	Nedlastet	01.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.12.2025



Beskrivelse

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

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

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

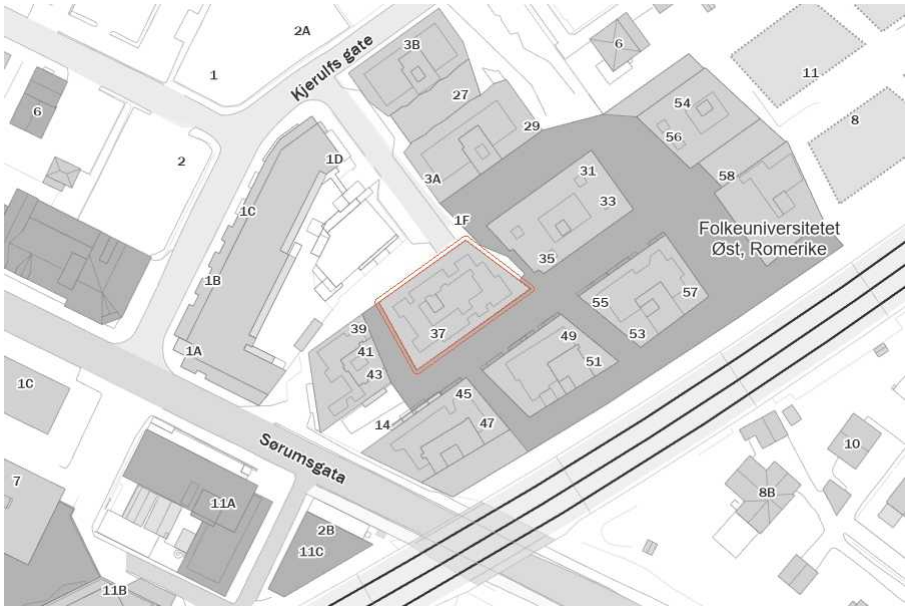
...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300855262

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

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



Beskrivelse

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

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	1	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.11.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone

Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett

Kilde	Bane NOR SF	Oppdatert	12.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.11.2025



Beskrivelse

Datasettet inneheld støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.

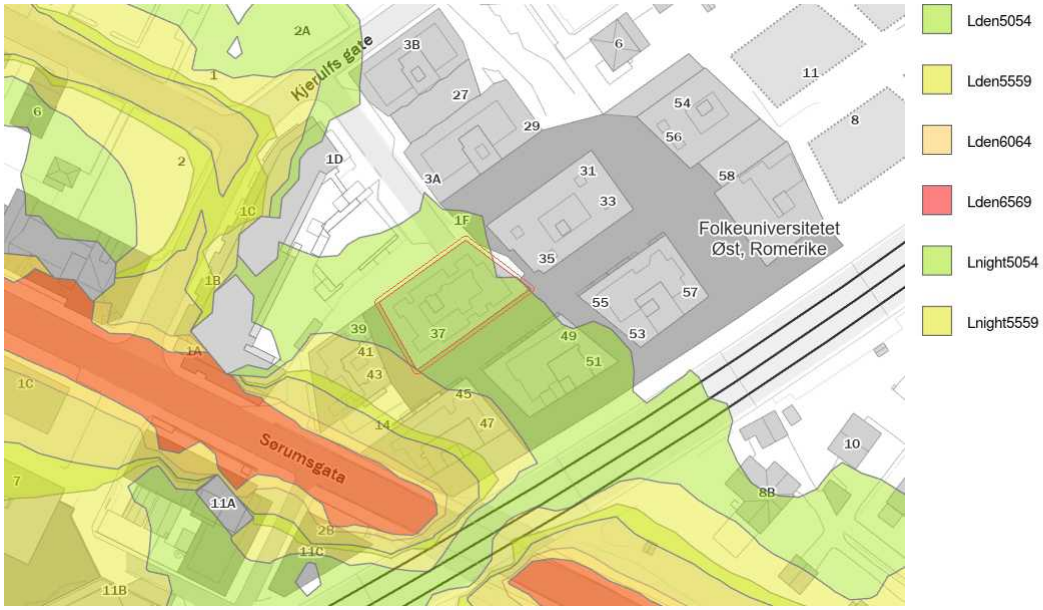
...

Flater

STOYKILDE	STOYSONEKATEGORI
Rail transportation	Yellow zone

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.11.2025



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
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.11.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

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

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.11.2025



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.

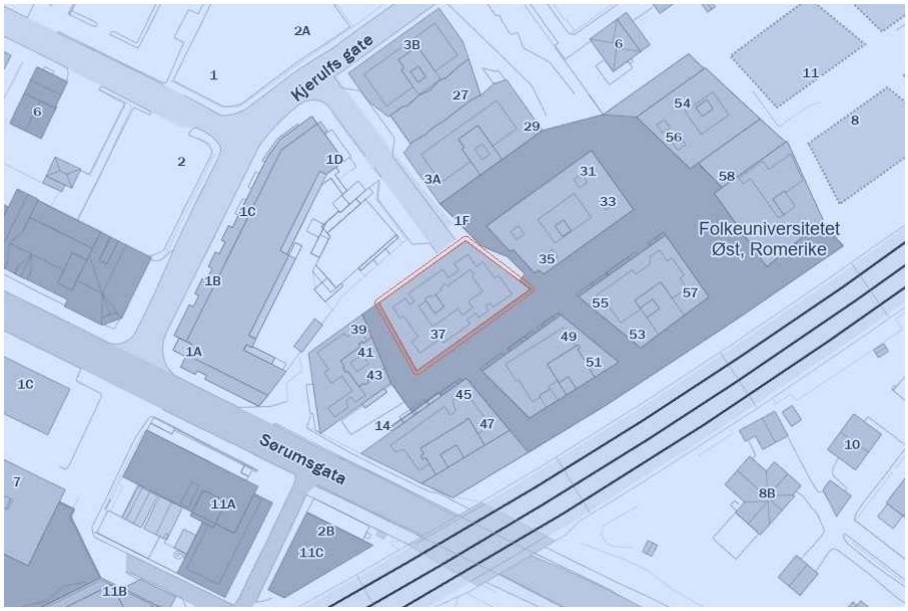
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.11.2025



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	-

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.11.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

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

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.11.2025



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	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.11.2025



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)

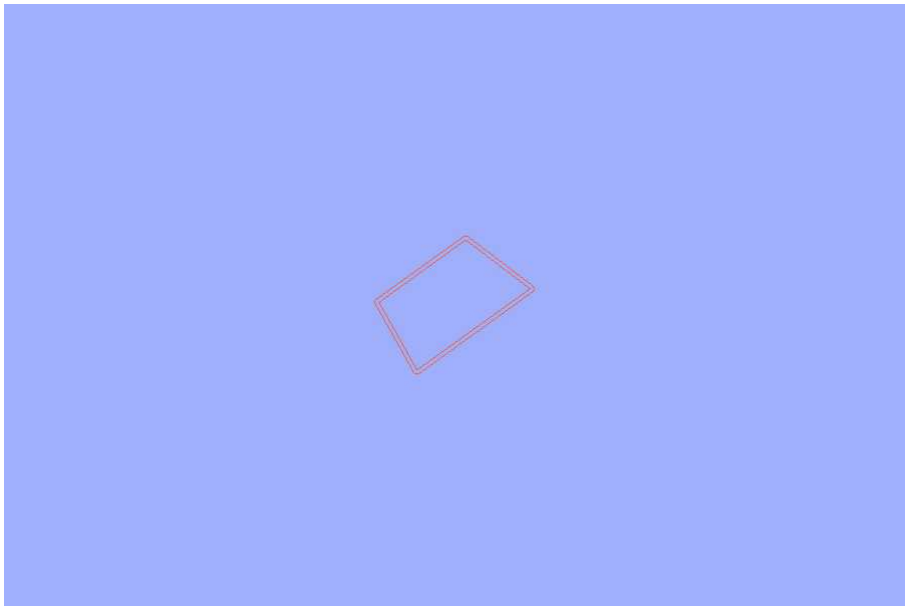
NAVN	INFORMASJON
1 LILLESTRØM	Høringsutkast 2011

(2 / 2)

NAVN	VERNEVERDI	BETEGNELSE	INFORMASJON
-	Høy verneverdi	Industribygg	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	05.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.11.2025



Beskrivelse

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

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

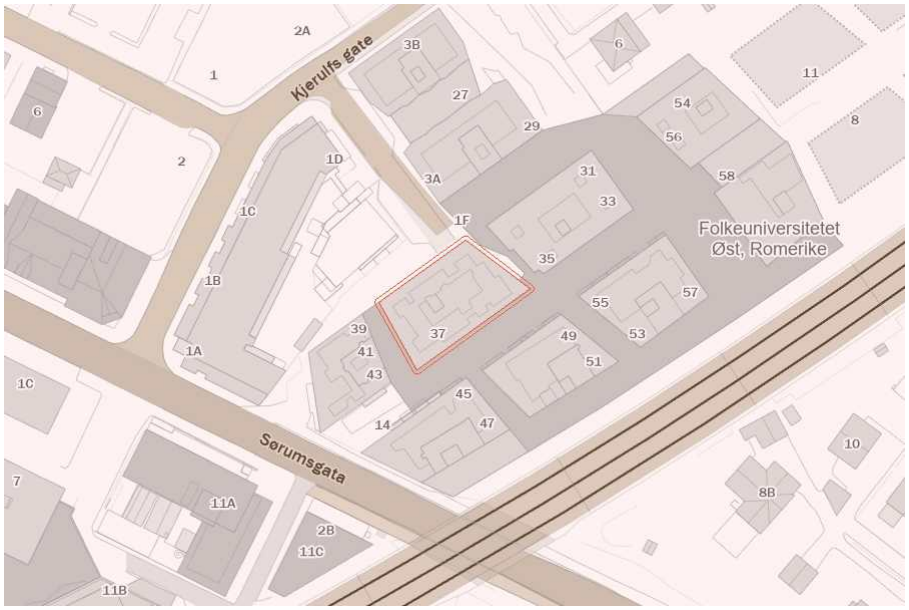
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	28.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	01.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.12.2025



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.11.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

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

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



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

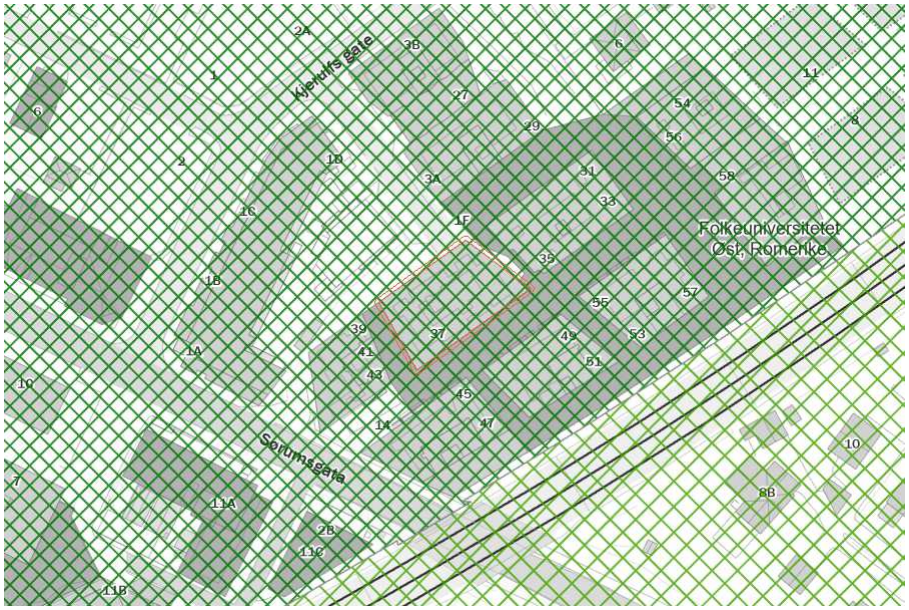
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående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

...

BESKRIVELSE
-

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

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



Beskrivelse

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

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

...

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

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

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



Beskrivelse

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

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT
09/08/2021

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

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



Beskrivelse

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

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	17.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.11.2025



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.

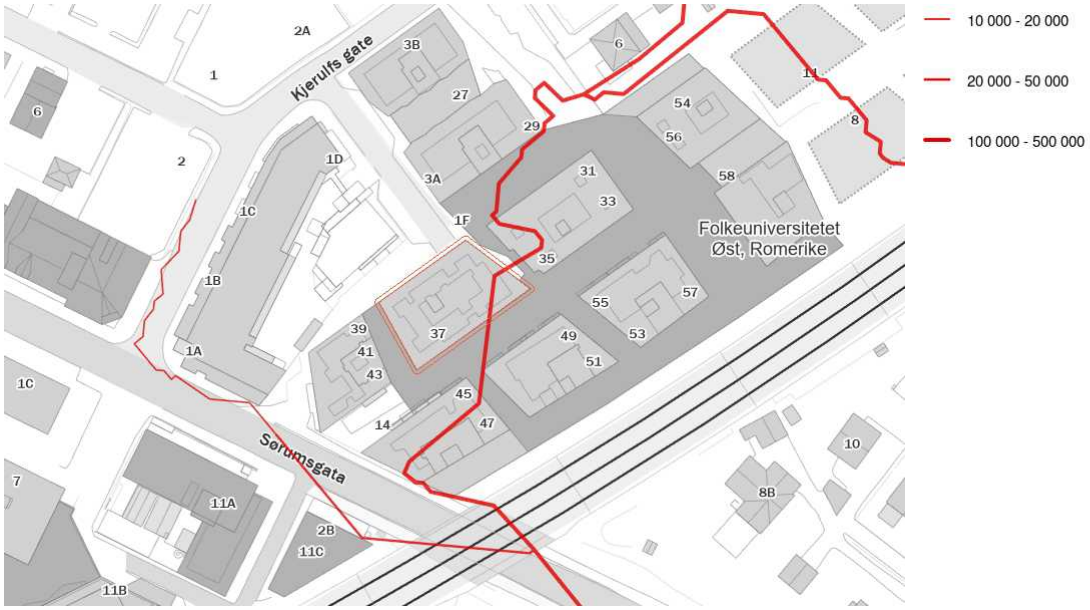
...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	09/09/2025	NVE

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

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



Beskrivelse

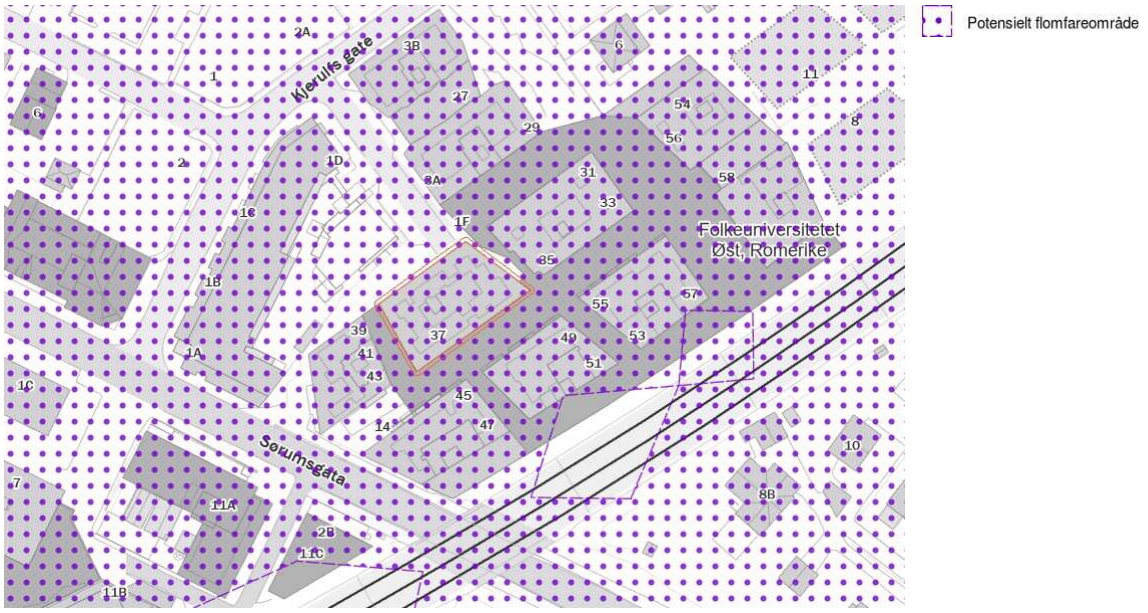
Dreneringslinjer i Lillestrøm er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er 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
100 000 - 500 000	10 000

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.11.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

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

Samfunnssikkerhet: Flomsoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.11.2025
Antall treff	2	Nedlastet	24.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.11.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

INTERVALL	LAVPUNKT	Antall
1000	1	2

Du har søkt på: Knr.: 3205 Gnr.: 81 Bnr.: 2707 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Landstads gate 37
Gatenr:	8300
Kommune:	LILLESTRØM
Postkrets:	2000 LILLESTRØM
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:28.11.2025 kl. 15.59

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1015574-1/200 19.08.2021 11:05	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 308 870 068 Omsetningstype: Fritt salg LANDSTAD BORETTSLAG ORG.NR: 923 665 455

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2019/668078-1/200 13.06.2019 21:00	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON Rettighetshaver: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698 Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

	Bestemmelse om bebyggelse og beplantning Bestemmelse om adkomstrett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 1064
2021/1260465-1/200 08.10.2021 21:00	FELLES PANTEDOK BOR.INNSK Beløp: NOK 159 025 000 Panthaver: Borettslagets andelseiere i fellesskap, jf lov om burettslag § 2-11, 1. ledd LØPENR: 14736568
2022/452572-2/200 28.04.2022 21:00	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2022/427247-1 Feilregistrert påtegning 03.05.2022. Arkivref. 21/56599-4 Rettet etter tingl. §18
2023/1000391-1/200 14.09.2023 21:00	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/1484680-1
2021/1484680-1/200 24.11.2021 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 190 000 000 Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551
2022/439962-1/200 26.04.2022 21:00	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2022/427247-1
2023/28132-1/200 09.01.2023 21:00	** NEDKVITTERING BELØPET ER NEDKVITTERT TIL: Beløp: NOK 159 025 000

2024/961012-1/200 10.01.2024 21:00	** TRANSPORT VED BYTTE AV BANK FRA: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 TIL: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1954/103452-1/8 09.07.1954	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 1064
1955/105097-1/8 03.11.1955	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 1140 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 1064
1983/101438-1/8 15.03.1983	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om montering av skjermtak og løftebord GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 1064
1983/107132-1/8 21.10.1983	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3030 GNR: 81 BNR: 1148

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 1064
1992/13870-2/8 13.11.1992	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Med flere bestemmelser Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 1064
2018/1370502-1/200 05.10.2018 21:00	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver allmennheten Bestemmelse om fri ferdsel og opphold GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE ORG.NR: 820 710 592 Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 1064
2018/1370502-2/200 05.10.2018 21:00	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE ORG.NR: 820 710 592 Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 1064
2019/298151-1/200 12.03.2019 21:00	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: BANE NOR SF

	ORG.NR: 917 082 308 Utbygger er gitt en tidsubestemt midlertidig dispensasjon, hva gjelder bebyggelse, anlegg, annen installasjon innenfor 15 meter fra nærmeste spormidt. Midlertidighetserklæringen er gitt i forbindelse med områderegulering for Lillestrøm Øst. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 1064

GRUNNDATA

2021/734267-1/200 17.06.2021 21:00	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 1064
2024/202313-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3030 GNR: 81 BNR: 2707

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2021/734457-1/200 17.06.2021 21:00	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 1 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 2 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 3 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 4

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 19

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 34

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 40
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 44
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 45
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 47
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 48
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 49

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 50
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 51
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 52
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 55
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 61
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 64

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 65
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 66
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 67
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 68
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 69
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 70
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 71
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 72
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 73
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 74
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 75
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 76
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 77
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 78
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 79

		Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 80 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 81 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 82 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 83 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 84 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2022/221851-1/200	25.02.2022 21:00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 1 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 2 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 3 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 4 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 5 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 6 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 7 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 8

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 23

	Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 24 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 25 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2702 FNR: 0 SNR: 26 Bestemmelse om vedlikehold GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2021/734457-2/200 17.06.2021 21:00	BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 1 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 2 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 3 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 4 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 5 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 6 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 7 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 8 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 9 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 10

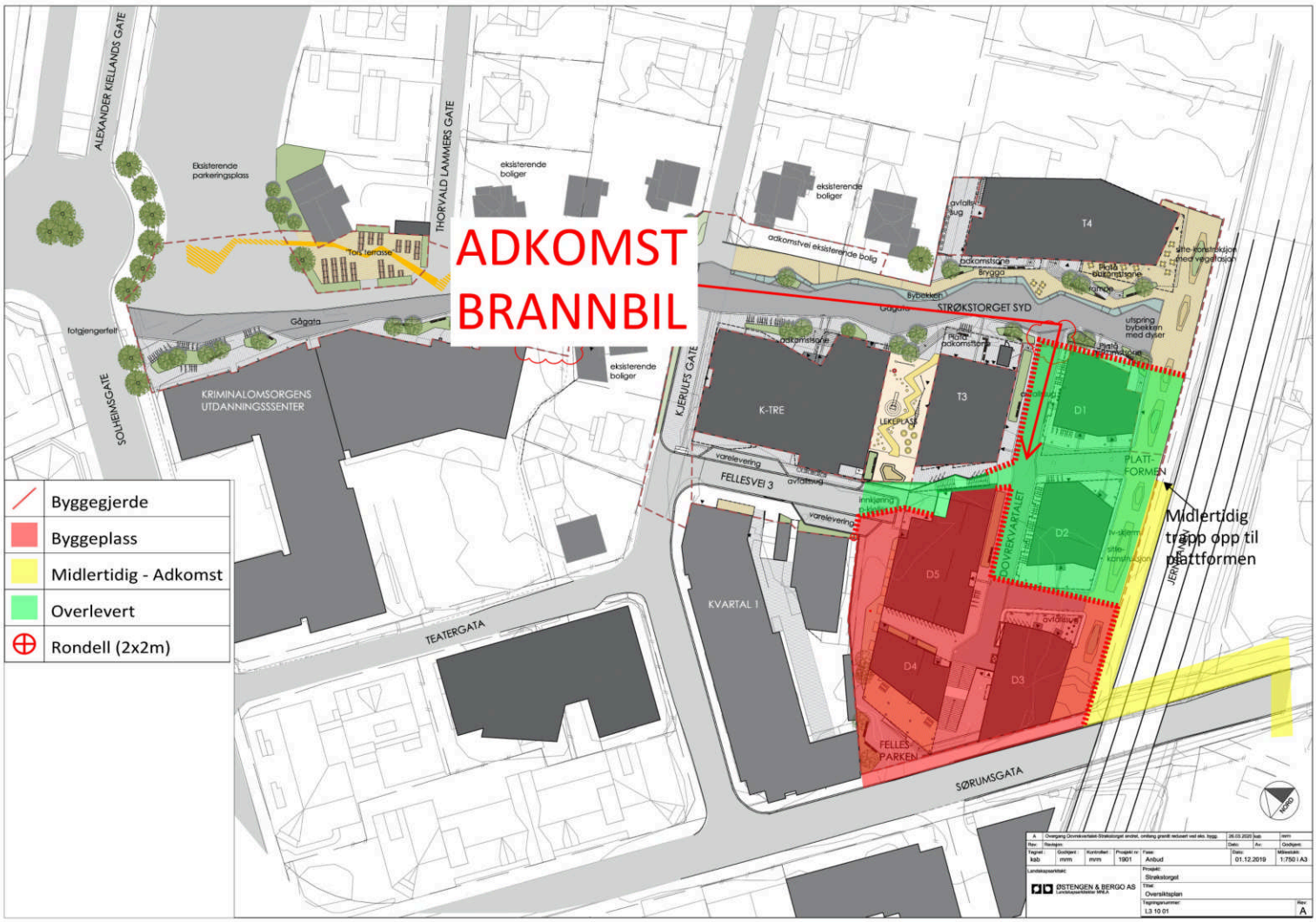
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 25

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 40

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 44
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 45
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 47
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 48
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 49
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 50
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 51
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 52
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 55

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 61
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 64
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 65
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 66
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 67
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 68
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 69
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 70

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 71
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 72
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 73
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 74
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 75
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 76
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 77
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 78
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 79
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 80
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 81
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 82
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 83
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 930 FNR: 0 SNR: 84
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE


ADKOMST
BRANNBIL
ALEXANDER KIELLANDS GATE
THORVALD LAMMERS GATE
SOLHEIMSGATE
KJERUULFS GATE
FELLESVEI 3
TEATERGATA
SØRUMSGATA
STRØKSTORGET SYD
Eksisterende parkeringsplass
Tors terrasse
Gågata
fotgjengerfelt
eksisterende boliger
KRIMINALOMSORGENS UTDANNINGSSSENTER
K-TRE
T3
T4
LEKEPLASS
D1
D2
D3
D4
D5
PLATT-FORMEN
SOVREKVARTALET
KVARTAL 1
FELLES PARKEN
adkomstvei eksisterende bolig
Bybekken
Bygg
adkomstsone
Bryggo
kiosk
utspring bybekken med dyser
varelevering
avfallsug
innkjøring
trapp
Midlertidig trapp opp til plattformen
Byggegjerde
Byggeplass
Midlertidig - Adkomst
Overlevert
Rondell (2x2m)
ØSTENGEN & BERGO AS
Strøkstorget
Oversiktsplan
L3 10 01
A
1:750 i A3
01.12.2019

Vedlegg:E-5

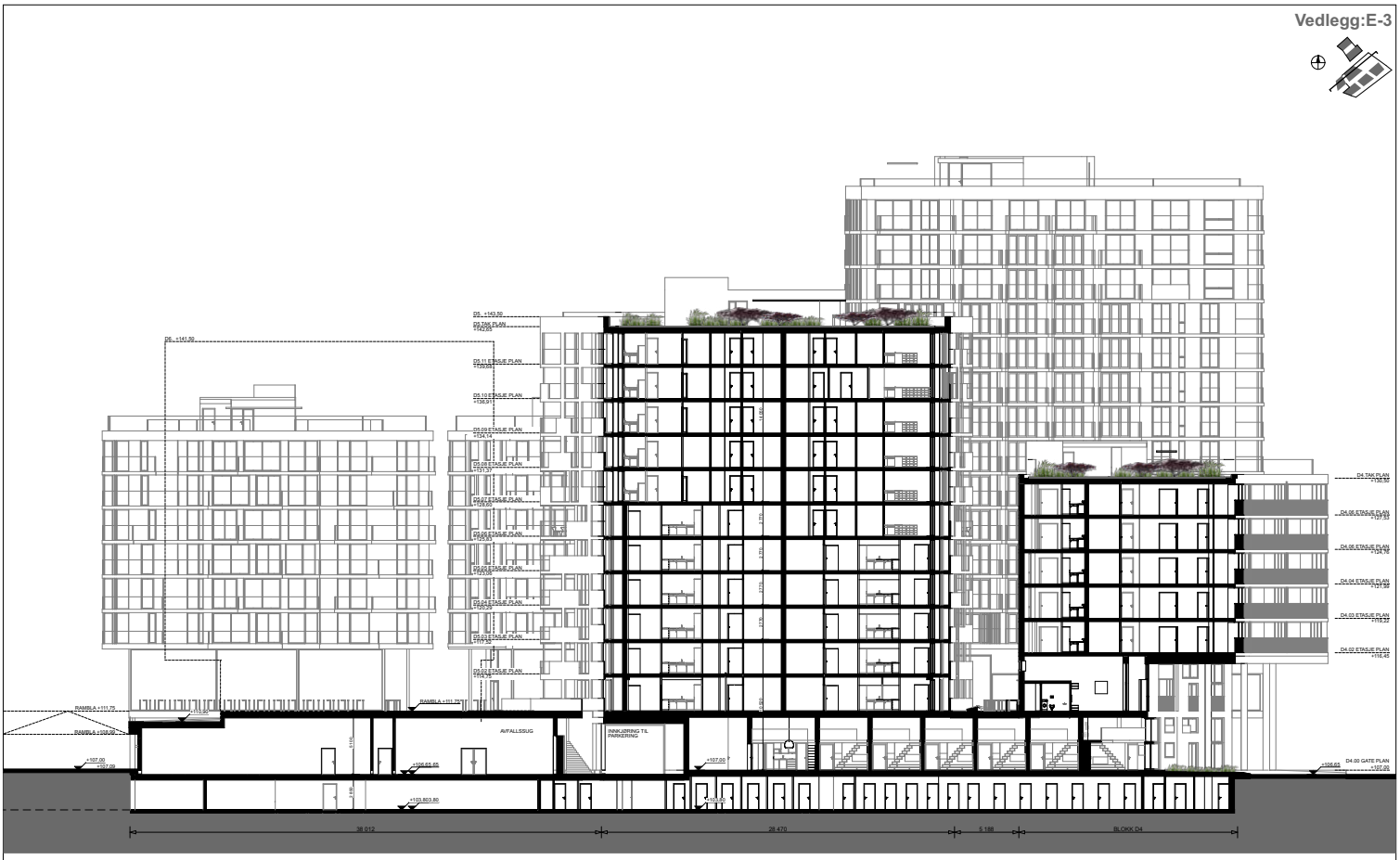


ATP PLAN & ARKITEKTUR
Tromsø: Grønnegata 65, 5.etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnetsgt. 1, 0181 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 876 813

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

Prosjektnavn: Dovrekvartalet	Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm		Revisjon:
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS	Prosjektfase: Rammesøknad	Tegning: Fasade sør D3-D4	Løpenr/år-nr: 81/1148	Målestokk: 1:200 /1:400	Format: A2 /A4
	Prosjektleder: TR		Prosjektnr: 592	Tegn nr: A40-02	
	Kontrollert av/dato: DRPAVIC		Dato:	Kontrollert: TR	

Vedlegg:E-3



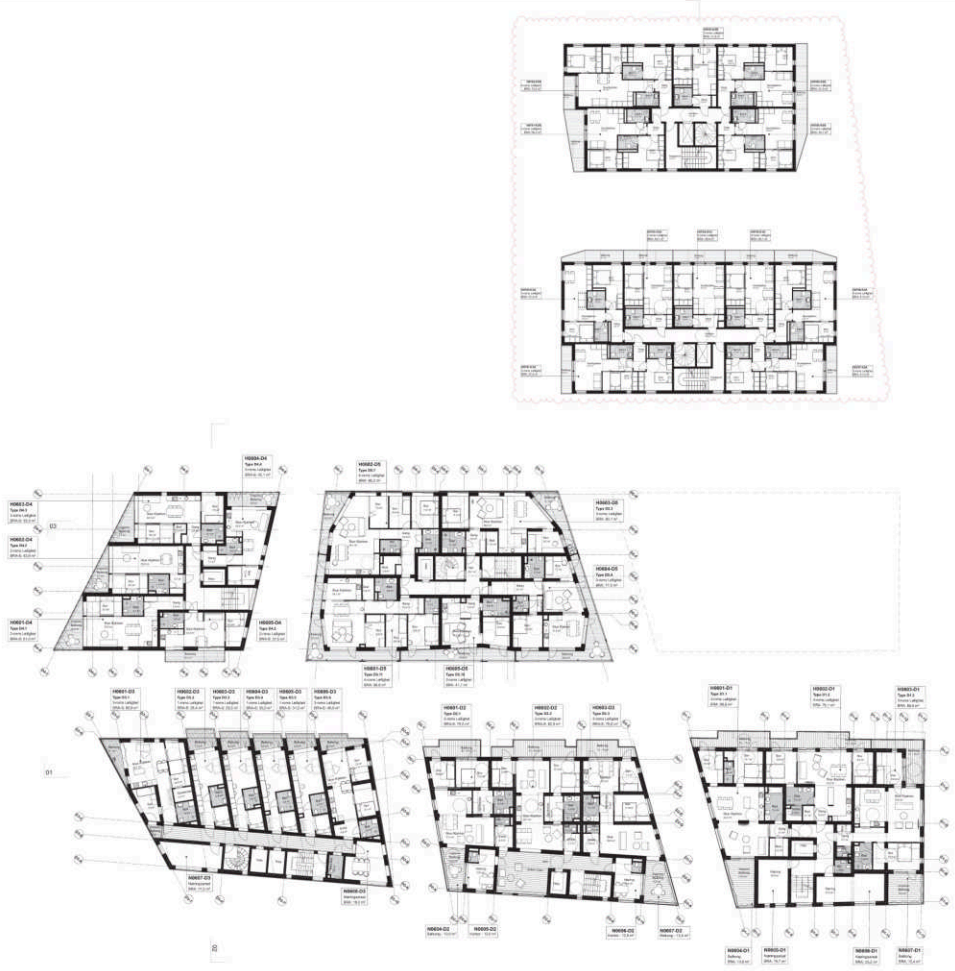
PLANE ARKITEKTUR

Tromsø: Grønnegata 65, 5.etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnetsgt. 1, 0181 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 876 813

Eiendomsgruppen Oslo

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

Prosjektnavn: Dovrekvartalet	Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm			Revisjon:
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS	Prosjektfase: Rammesøknad	Dato/rev: Snitt 03	Løpenr/år-nr: 81/1148	Målestokk: 1:200/1:400
	Prosjektleder: TR		Prosjektnr: 592	Format: A2/A4
	Tegningsansvarlig: DRIPAVIC		Dato:	Tegning nr: A30-03
				Kontroll: TR



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr.
A	Endring M1611	15.01.2016	GAS	MR

Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no

Org.nr 989 276 603

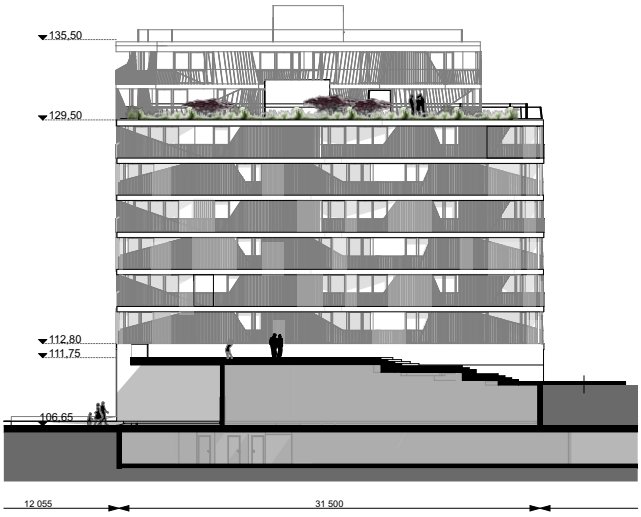
Prosjektnavn
Dovrekvartalet

Tiltakshaver
Eiendomsgruppen Oslo AS

Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm				Revisjon:
Prosjektmodell: Rammeseknad	Tegning: Plan 6	G.nr./Br.nr: 81/1148	Målestokk: 1:200	Format: A1+
Prosjektleder: TR		Prosjektnr: 592	Tegn.nr: A20-09	
Saksbehandler: DP/PA/VC		Dato: 2017.06.21	Kontrollt: TR	

Vedlegg:E-16

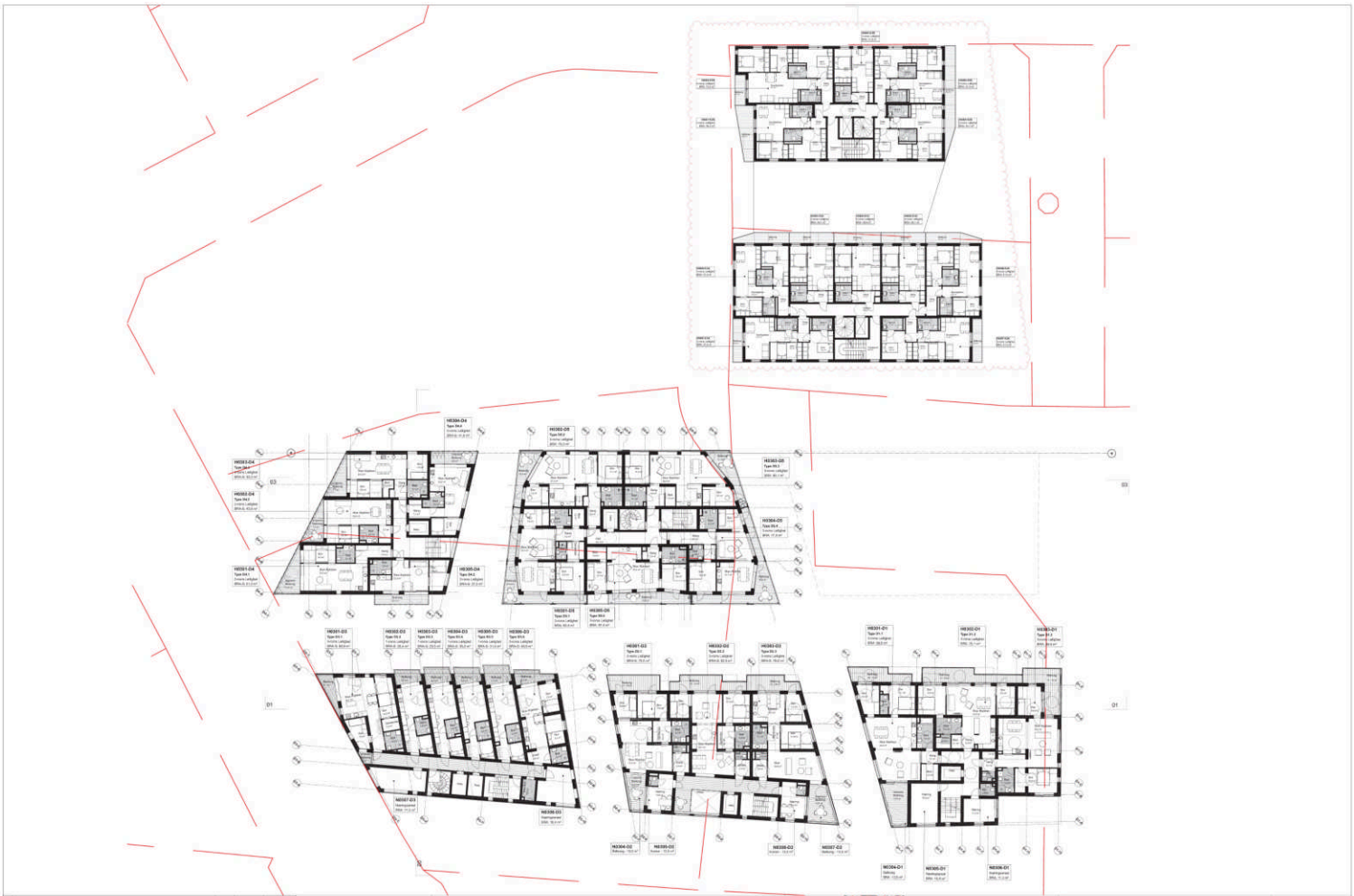




ATI PLANS ARKITEKTUR
Tromsø: Grønnegata 65, 5.etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnetsgt. 1, 0181 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 876 813

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

Prosjektnavn:	Dovrekvartalet
Tiltakshaver:	Eiendomsgruppen Oslo AS
Adresse:	Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm
Prosjektfase:	Rammesøknad
Tegning:	Fasade Sørøst K3A
Løpenr./år:	61/1148
Målestokk:	1:200/1:400
Format:	A2/A4
Prosjektleder:	TR
Prosjektnr:	592
Tegn nr:	A40-13
Tegnemetode:	DIP/AVIC
Dato:	21.06.17
Kontrollert:	TR



Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no

Org.nr 989 276 603

Prosjektnavn: Dovrekvartalet

Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS

Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm			Revisjon:
Prosjektmodell: Rammesøknad	Tegning: Plan 3	G.nr./Br.nr: 81/1148	Målestokk: 1:200 / Format: A1+
Prosjektleder: TR		Prosjektnr: 592	Tegn.nr: A20-06
Saksbehandler: DP/PA/VC		Dato: 2017.06.21	Kontroll: TR

Vedlegg:E-8



UTSIKTSPLATFORM | BLOKK D1 | 39 975 | BLOKK K3A | UTEROM | 16 229

ATL PLANE ARKITEKTUR
Tromsø: Grønnegata 65, 5.etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnetspl. 1, 0181 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 876 813

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

Prosjektnavn: Dovrekvartalet
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS
Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm
Prosjektfase: Rammesøknad | Tegning: Fasade Nordøst D1-K3A-K3B | Arkivkode: 81/1148
Prosjektleder: TR | Prosjektnr: 592
Tegnet av: DIP|AVJC
Målestokk: 1:200/1:400 | Format: A2 /A4
Tegn nr: A40-05
Dato:
Kontrollert av: TR



A	Endring RFS3.2	10.06.2019	RPO		MK
B	Endring RFS3.2	20.06.2019	RMI		MK
Rev	Beskrivelse		Dato	Sign	Kontr

Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no

Org nr 989 276 603

Prosjektnavn:
Dovrekvartalet

Tiltakshaver:
Eiendomsgruppen Oslo AS

Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm			Revisjon: B
Prosjektnivå: Rammesøknad	Tegning: Plan 3	Gnr./Bnr.nr: 81/1148	Målestokk: 1:200 / Format: A1+
Prosjektleder: TR		Prosjektnr: 592	Tegn nr: A20-06
Saksbehandler: DP/PA/VC		Dato: 2017.06.21	Kontroll: TR



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.	
A	Endring M1411	19.03.2018	GAE	MR	

Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no

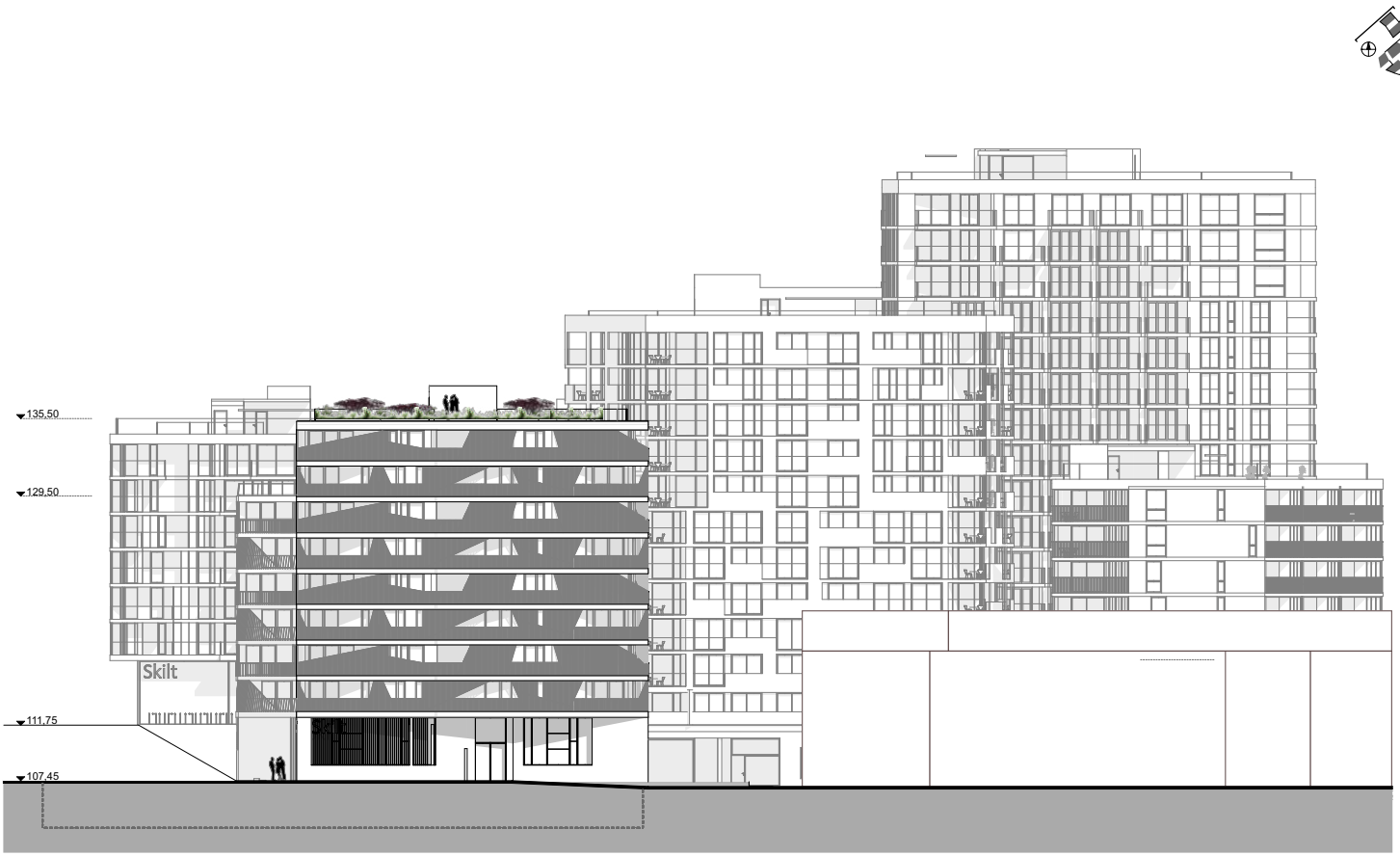
Org.nr 989 276 603

Prosjektnavn
Dovrekvartalet

Tiltakshaver
Eiendomsgruppen Oslo AS

Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm				Revisjon:	
Prosjektmodell: Rammeseknad	Tegning: Plan 4	G.nr./br.nr: 81/1148		Målestokk: 1:200	Format: A1+
Prosjektleder: TR		Prosjektnr: 592		Tegn.nr: A20-07	
Saksbehandler: DP/PA/VC		Dato: 2017.06.21		Kontroll: TR	

Vedlegg:E-9



ATP PLAN & ARKITEKTUR
Tromsø: Grønnegata 65, 5.etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnetsgt. 1, 0181 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 876 813

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

Prosjektnavn: Dovrekvartalet
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS
Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm
Prosjektfase: Rammesøknad
Tegning: Fasade Servest K3B
Arkivkode: 81/1148
Målestokk: 1:200 /1:400
Format: A2 /A4
Prosjektleder: TR
Prosjektnr: 592
Tegn nr: A40-12
Kontrollert av: DRP/AVC
Dato: 31.05.17
Revidert: TR

Vedlegg:E-1



ATL PLANK ARKITEKTUR

Tromsø: Grønnegata 65, 5.etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnetsgt. 1, 0181 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 876 813

Eiendomsgruppen Oslo

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

Prosjektnavn: Dovrekvartalet	Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm		Revisjon:
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS	Prosjektnr: Rammesøknad	Dokutg: Snitt 01	Målestokk: 1:200/1:400 / Format: A2/A4
	Prosjektleder: TR	Løpenr/år-nr: 61/1148	Tegn nr: A30-01
	Tegnet/kontrollert: DIP/PAVC	Dato:	Kontrollert: TR

Vedlegg:E-4

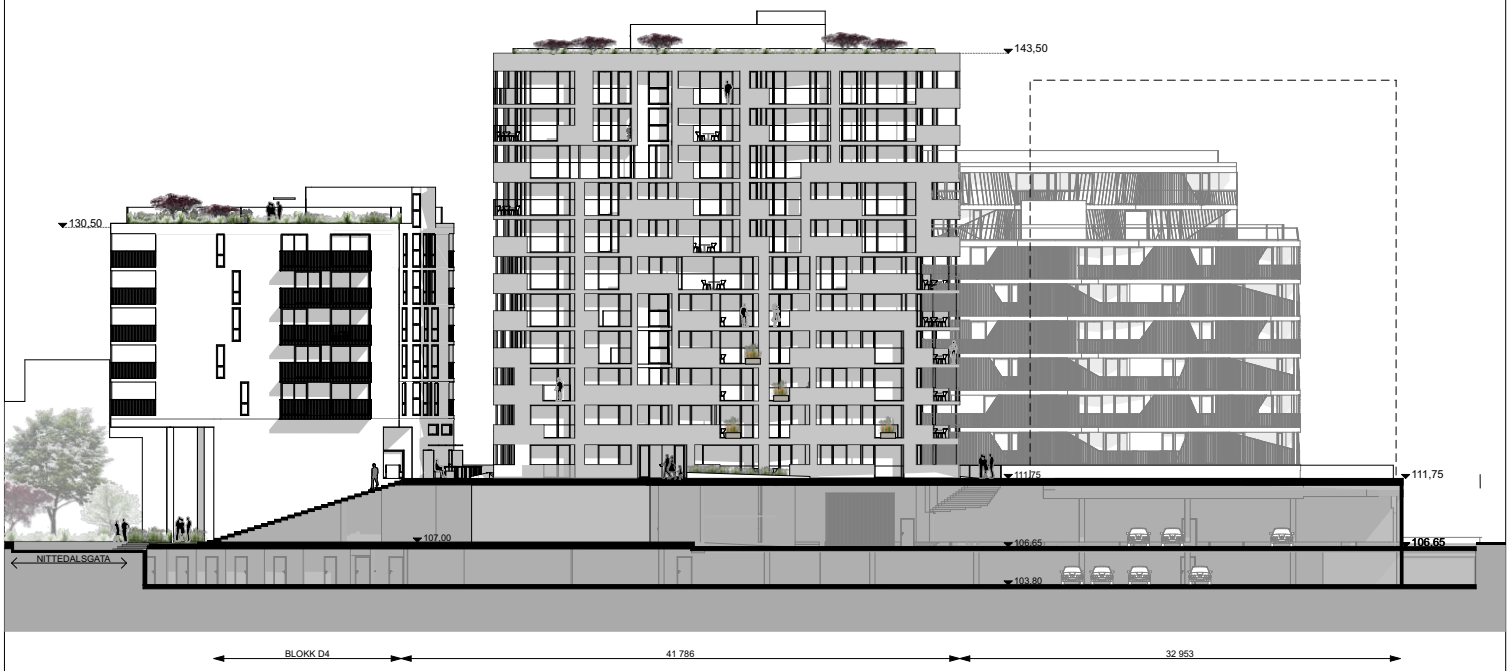


ATL PLAN& ARKITEKTUR
Tromsø: Grønnegata 65, 5.etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnetsgt. 1, 0181 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 876 813

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

Prosjektnavn: Dovrekvartalet
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS
Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm
Prosjektfase: Rammesøknad
Tegning: Fasade -Sørøst
Arkivkode: 81/1148
Prosjektleder: TR
Prosjektnr: 592
Tegn nr: A40-01
Kontrollert av: DRP/AVC
Dato:
Revisjon:
Målestokk: 1:200 /1:400
Format: A2 /A4
Konstr: TR

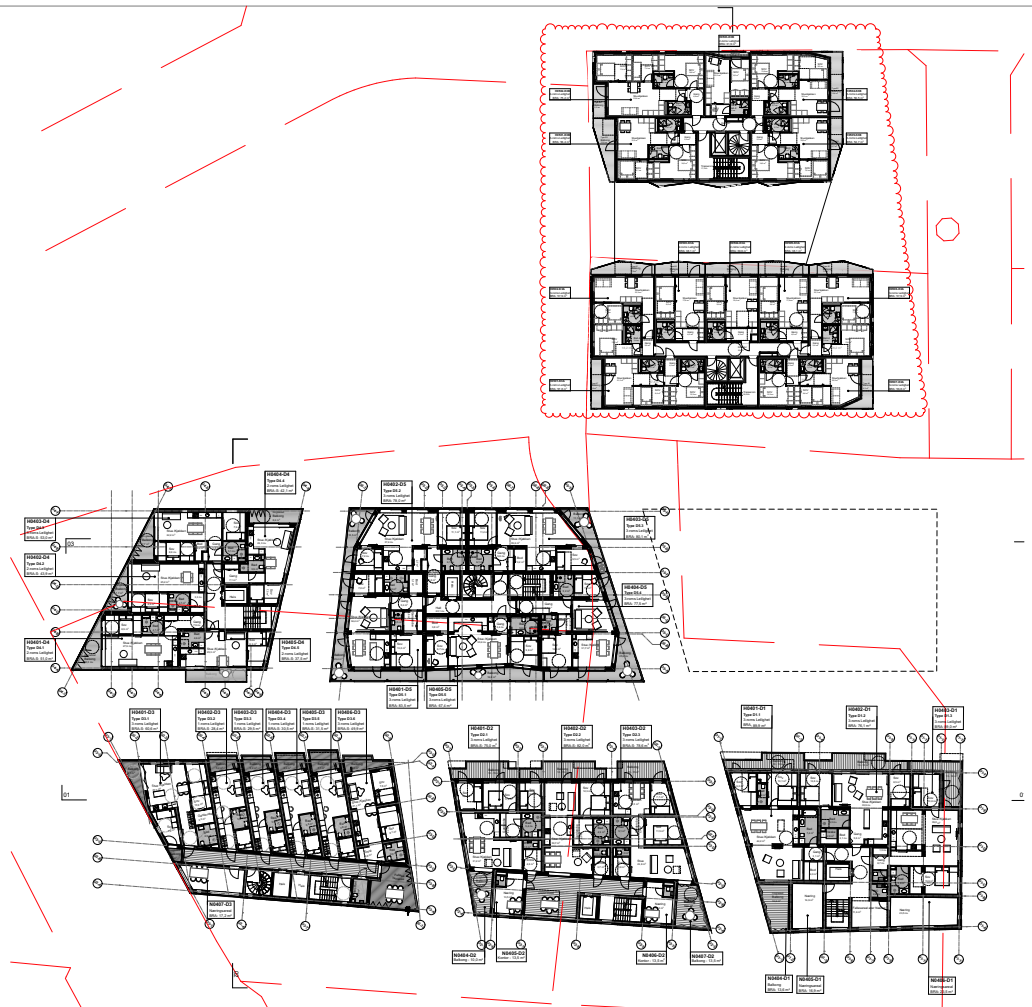
Vedlegg:E-9



ATL PLANS ARKITEKTUR
Tromsø: Grønnegata 65, 5.etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnetsgt. 1, 0181 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 876 813

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

Prosjektnavn: Dovrekvartalet
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS
Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm
Prosjektfase: Rammesøknad
Tegning: Fasade Sørøst D4-D5
Målestokk: 1:200/1:400
Format: A2/A4
Prosjektleder: TR
Prosjektnr: 592
Tegn nr: A40-06
Kontrollert av/dato: DRP/AUG
Dato:
Konstruk: TR



A	Endring RFS3.2	10.06.2016	RPO	MK	
B	Endring RFS3.2	20.06.2016	RMI	MK	
Rev	Endringer	Dato	Sign	Kontr	

Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

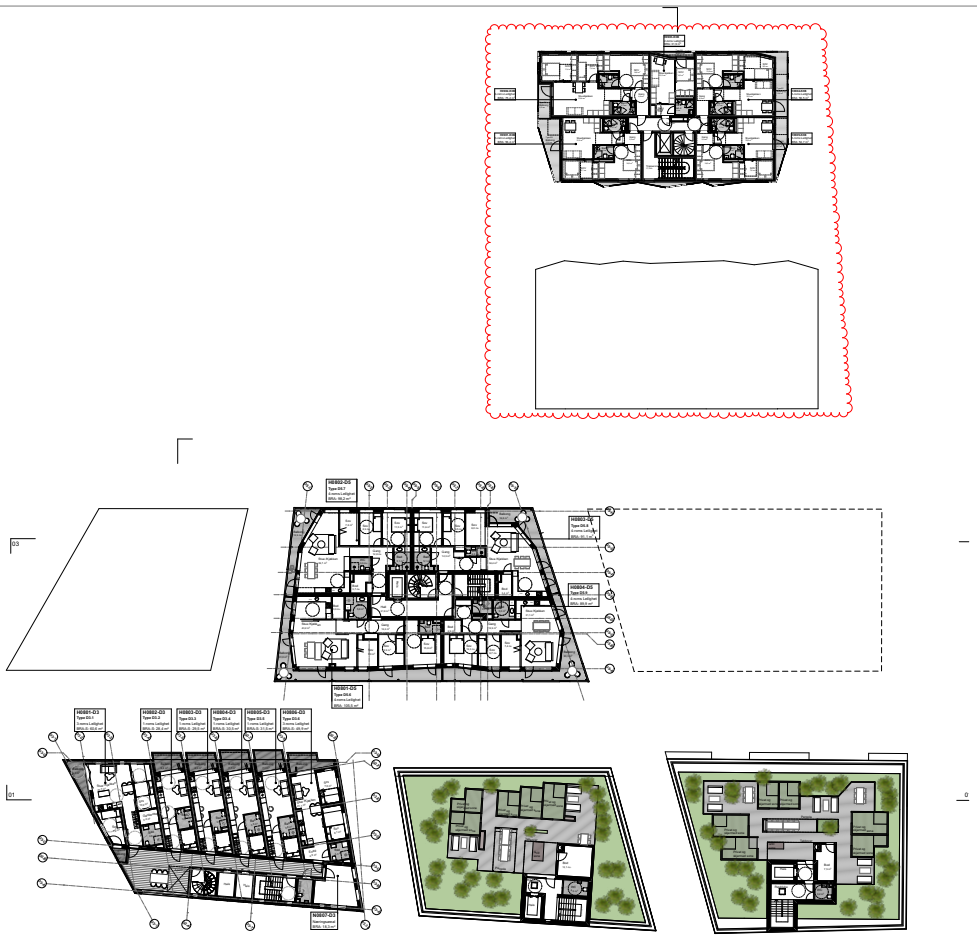
E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no

Org nr 989 276 603

Prosjektnavn:
Dovrekvartalet

Tiltakshaver:
Eiendomsgruppen Oslo AS

Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm			Revisjon: B
Prosjektnivå: Rammesøknad	Tegning: Plan 4	Gnr./Bnr.nr: 81/1148	Målestokk: 1:200 / Format: A1+
Prosjektleder: TR		Prosjektnr: 592	Tegn nr: A20-07
Saksbehandler: DP/PA/VC		Dato: 2017.06.21	Kontroll: TR



A	Endring BYGG-2	13.06.2017	SPO	MK	
B	Endring BYGG-2	20.06.2017	ESO	MK	
Rev	Endringer	Dato	Sign	Kontr	

Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no

Org nr 989 276 603

Prosjektnavn:
Dovrekvartalet

Tiltakshaver:
Eiendomsgruppen Oslo AS

Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

Prosjektnivå: Rammesøknad | Tegning: Plan 8

Gnr./Bnr.nr: 81/1148

Prosjektleder: TR

Prosjektnr: 592

Saksbehandler: DP/PA/VC

Dato: 2017.06.21

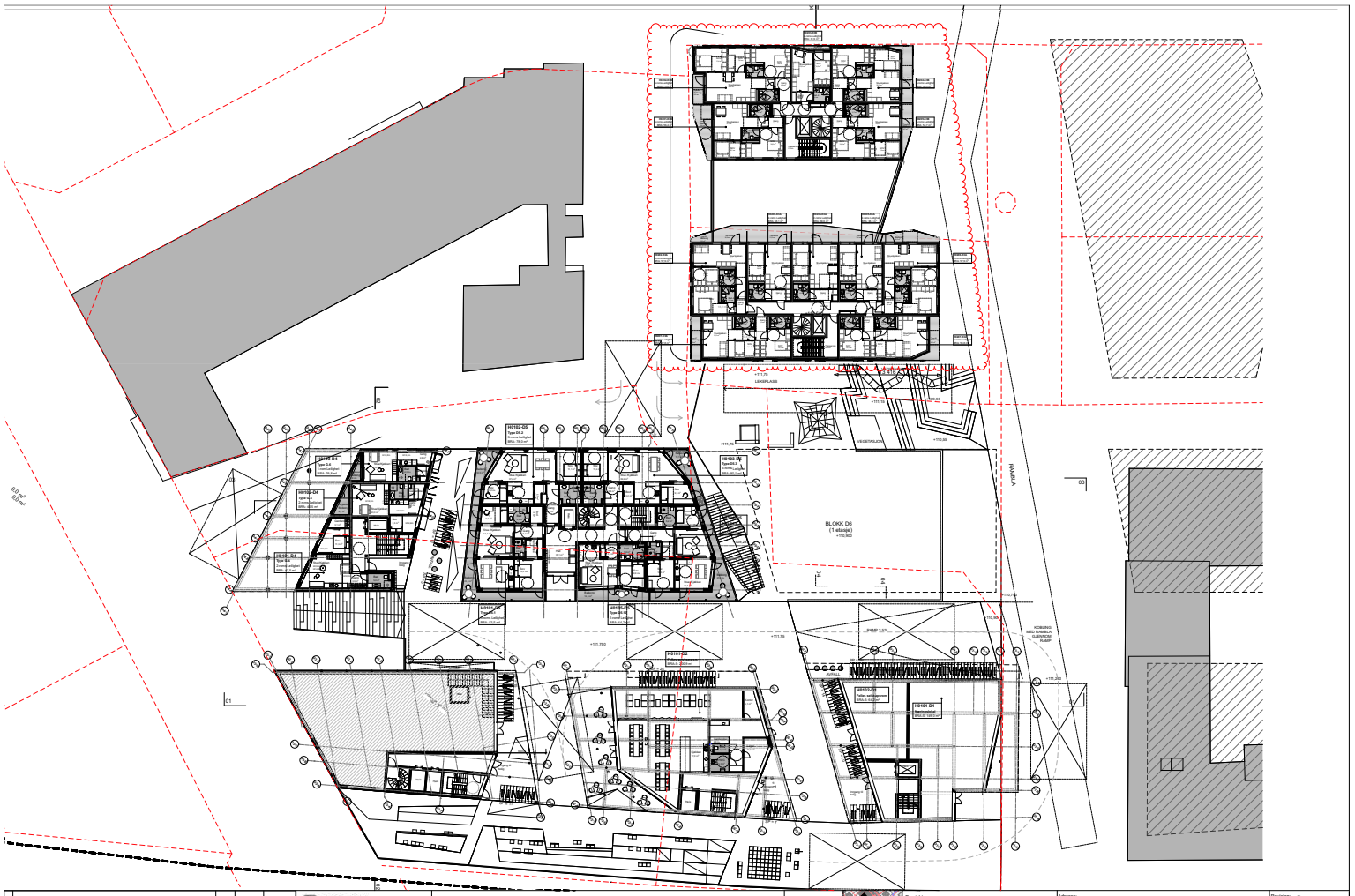
Revisjon: B

Målestokk: 1:200

Format: A1+

Tegn nr: A20-11

Kontrollt: TR



A	Endring RFS3.2	10.05.2016	RPO	MA			
B	Endring RFS3.2	20.06.2016	RAM	MA			
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr			

Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

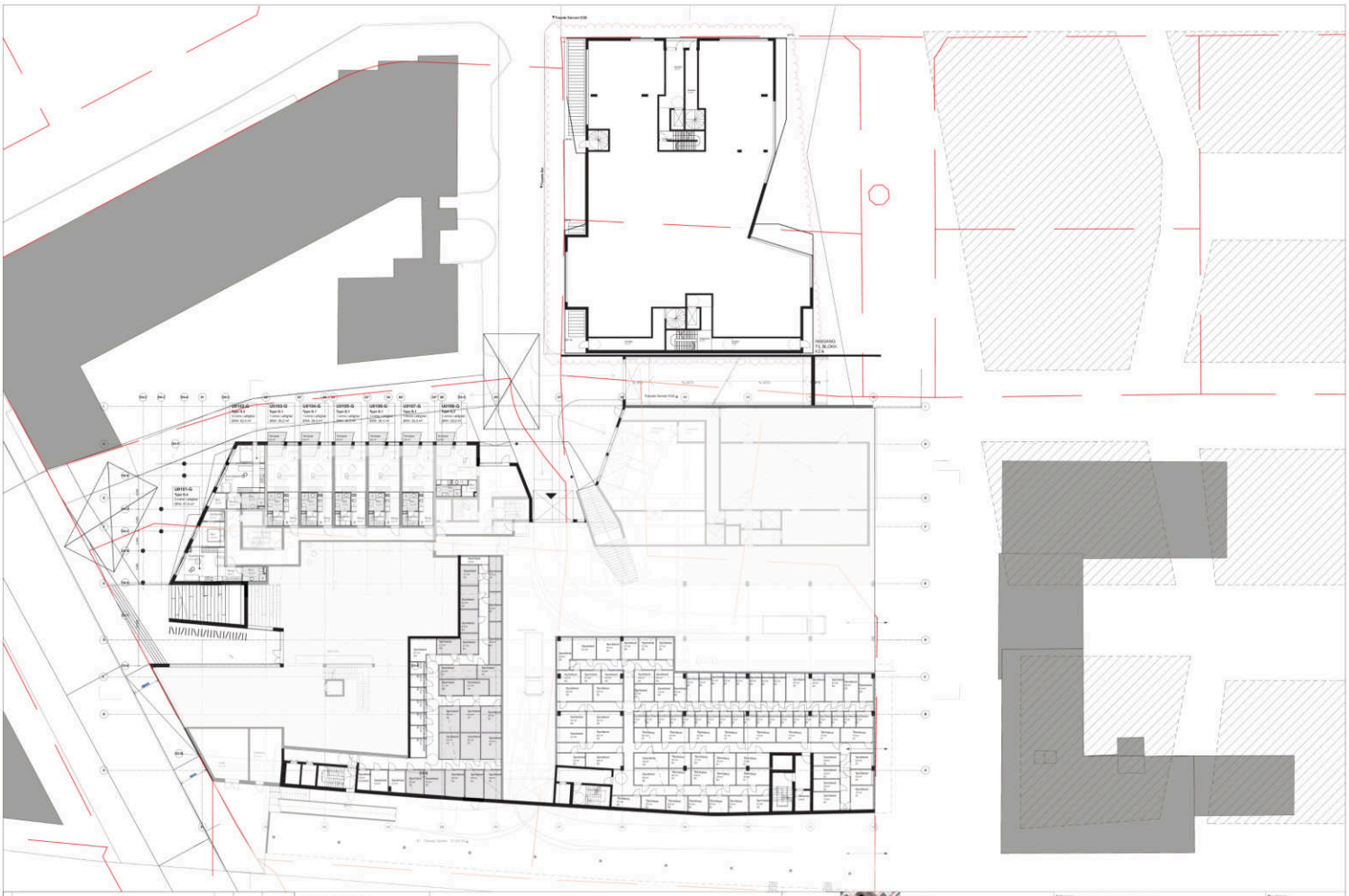
E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no

Org nr 989 276 603

Prosjektnavn:
Dovrekvartalet

Tiltakshaver:
Eiendomsgruppen Oslo AS

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



Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no

Org.nr 989 276 603

Prosjektnavn	Dovrekvartalet
Tiltakshaver	Eiendomsgruppen Oslo AS
Adresse	Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm
Prosjektmodell	Rammesøknad
Tegning	Plan 0 (gateplan mezz- bod
G.nr./br.nr	61/1148
Prosjektleder	TR
Prosjektnr.	592
Saksbehandler	DP/PA/VC
Dato	2017.06.21
Revisjon	
Målestokk	1:200
Format	A1+
Tegn nr	A20-03
Kontroll	TR



A	Endring RP/A3-2	10.05.2018	RPO	MK	
Rev	Endringer	Dato	Sign	Kontr	

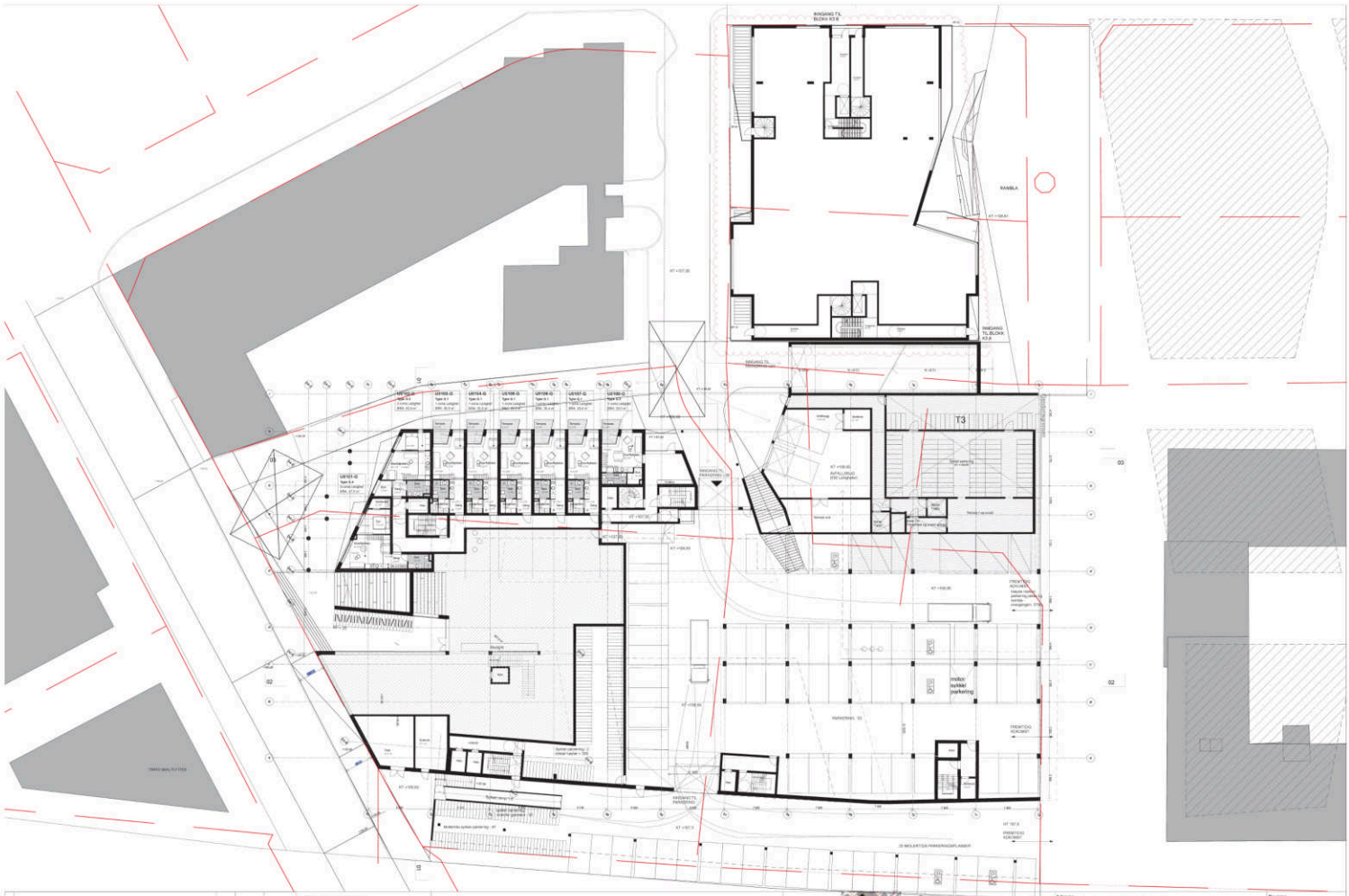
Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no

Org nr 989 276 603

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



Eiendomsgruppen Oslo
Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm
E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no
Org nr 989 276 803

Prosjektnavn
Dovrekvartalet

Tiltakshaver
Eiendomsgruppen Oslo AS

Adresse
Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

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

Revisjon

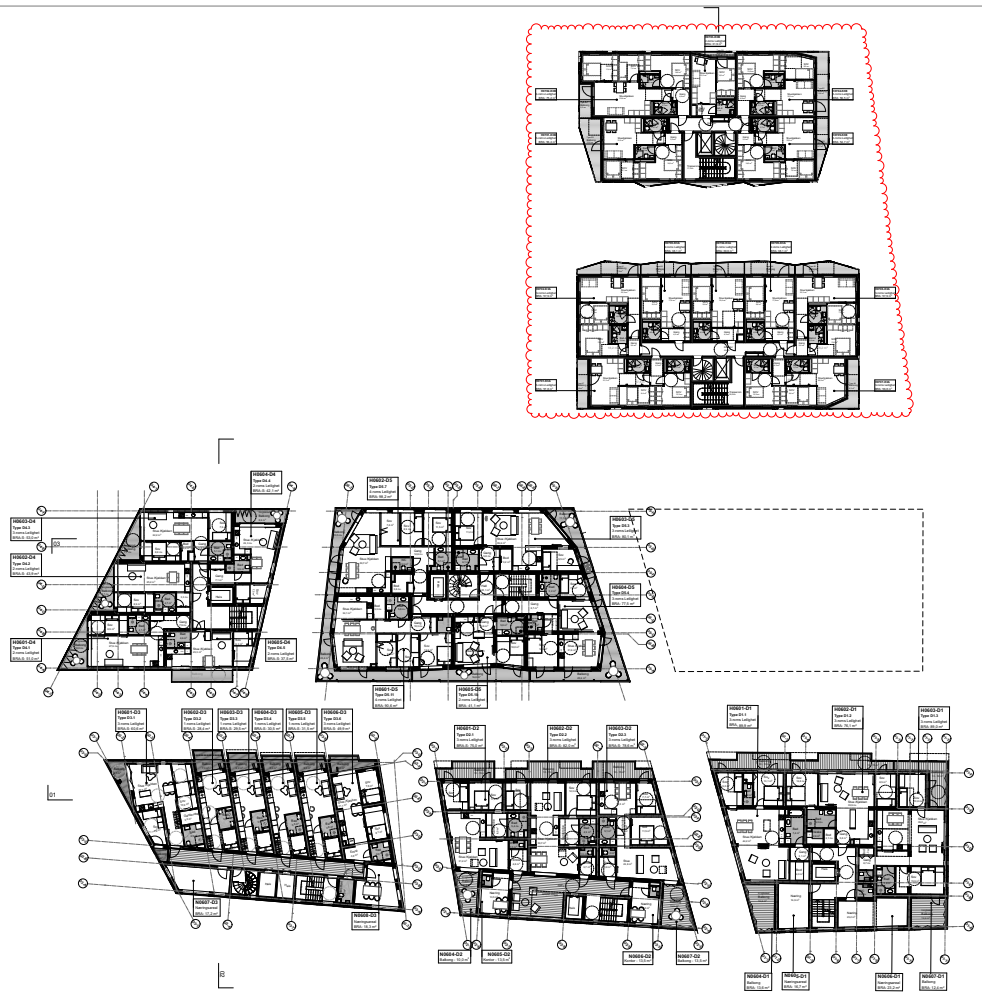
Vedlegg:E-11



PLANB ARKITEKTUR
Tromsø: Grønnegata 65, 5.etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnetsgt. 1, 0181 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 876 813

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

Prosjektnavn:	Dovrekvartalet
Tiltakshaver:	Eiendomsgruppen Oslo AS
Adresse:	Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm
Prosjektfase:	Rammesøknad
Tegning:	Fasade Nord D2-D5
Løpenr./Ant. ark:	81/1148
Målestokk:	1:200/1:400
Format:	A2/A4
Prosjektleder:	TR
Prosjektnr:	592
Tegn nr:	A40-08
Kvalitetssikrer:	DRP/AVC
Dato:	
Kontroll:	TR



A	Endring BYGG-2	10.06.2019	SPG	MK	
B	Endring BYGG-2	20.06.2019	ESO	MK	
Rev	Endringer	Dato	Sign	Kontr	

Eiendomsgruppen Oslo

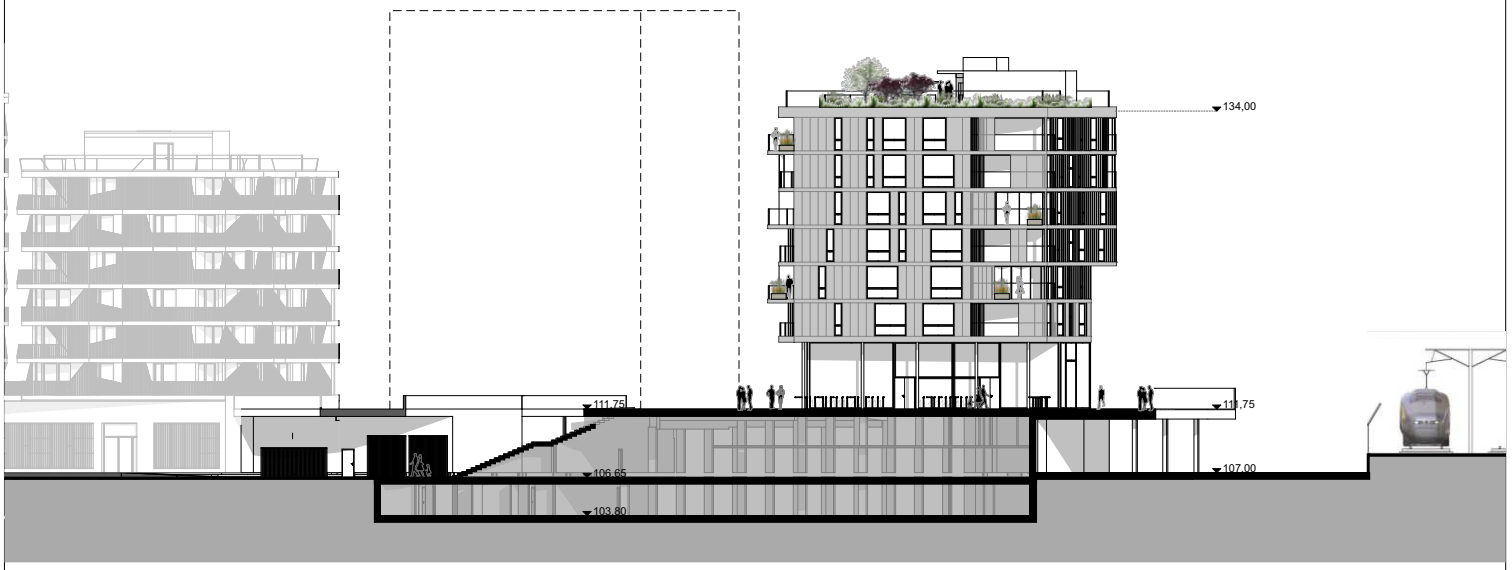
Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no

Org nr 989 276 603

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

Vedlegg:E-12

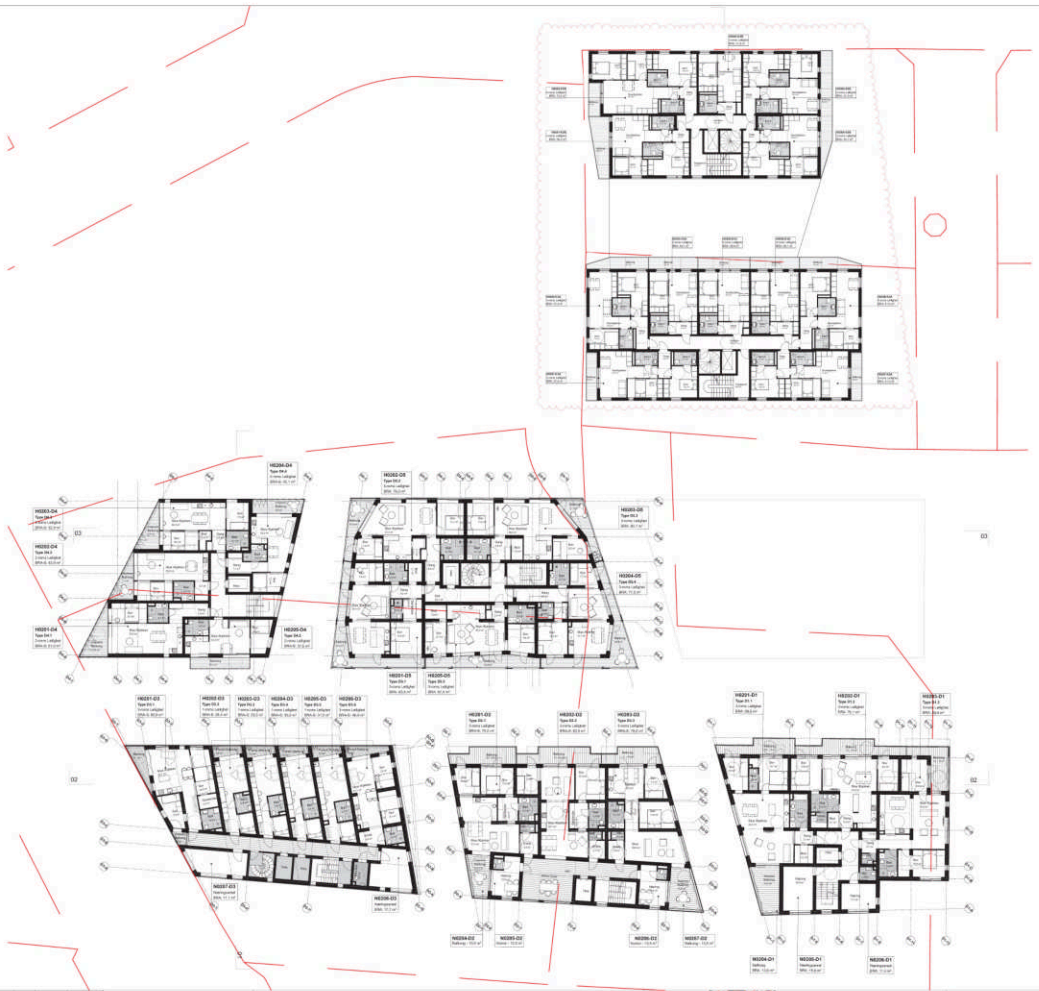


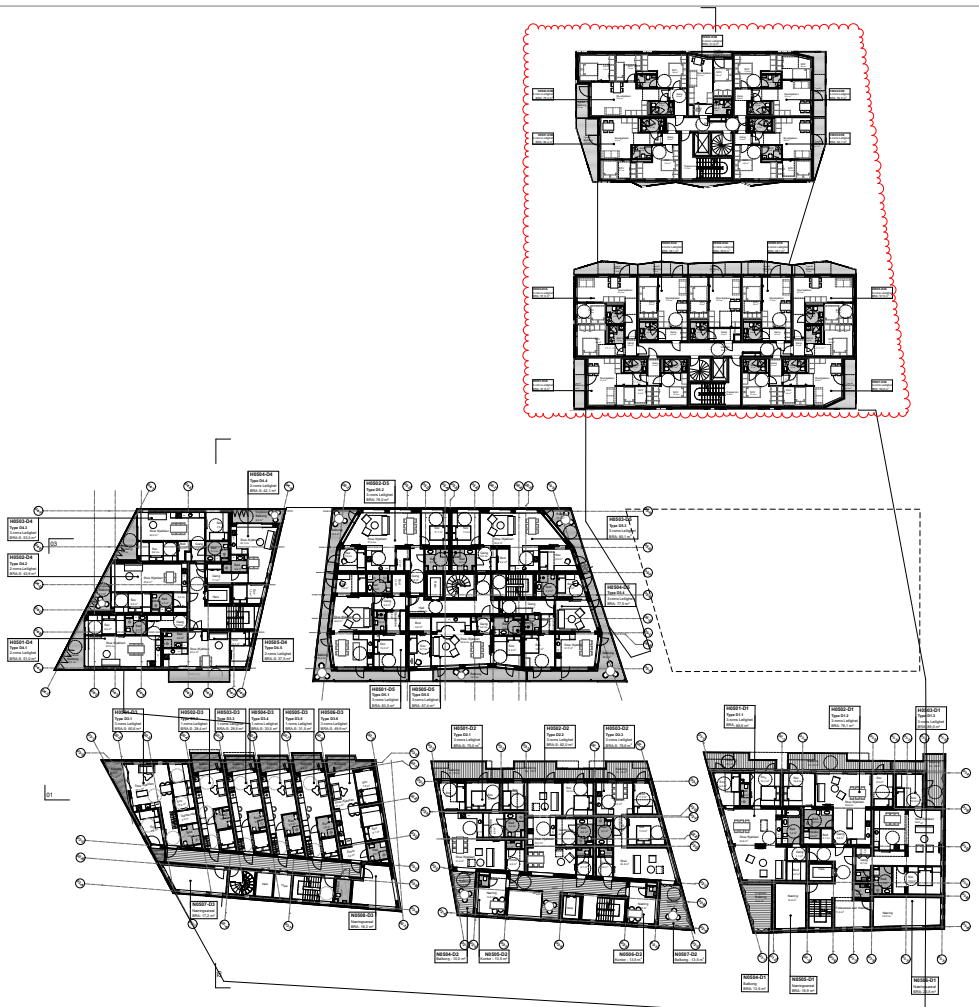
16 409 | 42 064 | BLOKK D1 | 10 560 | 25 275

PLANB ARKITEKTUR
Tromsø: Grønnegata 65, 5.etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnetsgt. 1, 0181 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 876 813

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

Prosjektnavn: Dovrekvartalet
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS
Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm
Prosjektfase: Rammesøknad | Tegning: Fasade Sør D1
Tegningsnr: 51/1148
Prosjektnr: 592
Tegn av: TR
Kontrollert av: DIP/PAVC
Dato:
Målestokk: 1:200/1:400
Format: A2/A4
Tegn nr: A40-09
Kontroll: TR





Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A	Forelegg SPS2.2	10.05.2016	SPS	MK
B	Forelegg SPS2.2	20.05.2016	RAH	MK

Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no

Org nr 989 276 603

Prosjektnavn:
Dovrekvartalet

Tiltakshaver:
Eiendomsgruppen Oslo AS

Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

Prosjektnivå: Rammesøknad

Tegning: Plan 5

Gnr./Bnr./Snr.: 81/1148

Prosjektleder: TR

Prosjektnr.: 592

Saksbehandler: DP/PA/VC

Dato: 2017.06.21

Revisjon: B

Målestokk: 1:200

Format: A1+

Tegn nr: A20-08

Kontroll: TR



A	Endring RP/ILS	10.05.2018	RPO	MK	
B	Endring RP/ILS	20.05.2018	RMA	MK	
Rev	Endringer	Dato	Sign	Kontr	

Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no

Org nr 989 276 603

Prosjektnavn:
Dovrekvartalet

Tiltakshaver:
Eiendomsgruppen Oslo AS

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

Velkommen til vårt borettslag

En guide for nye beboere

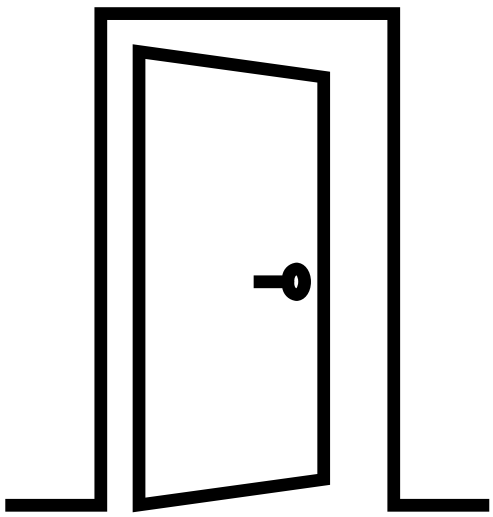
Kjære Andelseier og Leietager

Velkommen til vårt borettslag!

Vi er glad for å ha deg som en del av vårt fellesskap og håper du vil trives her.

For å hjelpe deg med å bli kjent med ditt nye hjem og nabolag, har vi samlet noen viktige opplysninger og tips.

Landstad Borettslag (D5) er ett frittstående borettslag som består av totalt 50 leiligheter.



Innhold

Kjære Andelseier og Leietager 1

Praktisk informasjon 4

Ordensregler 4

Post 4

Søppel sug 4

Nøkkelbrikke 4

Balkong 5

Flagg 5

TV/Internett 5

Varmeanlegg 5

Forretningsførsel – Bori BBL 6

Avlesning/måling av vann, varme og energi 6

Parkering/Garasjeplass 6

Bod – Ordensregler 7

El-bil lading og fakturering 7

Parkering Gjester 7

Sykkelparkering 7

Wifi i garasjen U2 Kjellerplan 8

Takterrasse 8

Kontakt og kommunikasjon 8

Borettslagets styre 8

Informasjonsskjerm 9

Fellesarealer 9

Storstua 9

Gjesterom 9

Sikkerhet 10

Brannvern 10

Adgangskontroll 10

Sosiale aktiviteter 10

Ved Inn og Ut flytting 11

Dørbryter NB! 11

Heis 11
Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg (P-hus) – Eget Styre 12
Parkeringsplasser 12
Fakturering av felleskostnader 12
Eierskifte 12
El-bil lading og fakturering 12
Parkeringsavgift i Kjellerplan U2 Beboerparkering 13
OnePark Feilmeldinger og Brukerstøtte 14
Feil på Garasjeporter 14
Feil og mangler i Parkeringshuset 14
Skifte Filter i aggregat Ventilasjon 15
Velkommen hjem 16
Diverse «Regler» i Borettslaget 17
Husordensregler Landstad Borettslag 18
Trivselsregler for Takterrassen 20
Ordensregler Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg 21
Skjema Eierskifte/Registrering av Parkeringstillatelse 22
Storstua 23
Gjesterom 25
Brannsikkerhetsarbeid HMS 27
BRANNINSTRUKS VED BRANN 27
BRANNINSTRUKS VED UTLØST ALARM UTEN BRANN 28
Inngåtte avtaler 29
Glassvegg veranda 29
Solskjerming 30
Vedtekter Landstad Borettslag 31
Felles nettside (foreløpig) 40

Praktisk informasjon

Ordensregler

Som i ethvert Borettslag er det laget egne ordensregler til glede for alle og for at alle skal trives. Hver andelseier og husstandsmedlemmer og besøkende er ansvarlig for å etterleve reglene.

Vi henviser til følgende ordensregler;

- ✓ Husordensregler Landstad Borettslag
- ✓ Trivselsregler Takterrassen
- ✓ Ordensregler i Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg P-huset og LUX P-hus

Post

Postkassen din finner du i inngangspartiet i U1 Gateplan. Vi anbefaler at du bestiller ett navneskilt via Posten som passer i åpningen til postkassen din. Sørg for at du alltid tar inn din egen post/pakker som noen ganger plasseres på gulv/hylle over postkassene slik at inngangspartiet ikke overøses med uhentede pakker.

Søppel sug

Borettslaget har et felles søppelsug hvor vi i Landstad Borettslag sammen med Dovrekvartalet bygg D1 og bygg D2 har samme avfallssug. Søppelsuget vi tilhører er plassert på Strøkstorget, rett utenfor Nordvik Eiendomsmegling og Bygg D1.

Nøkkelbrikke (tilsvarende brikke som til inngang etc) må benyttes for tilgang til søppelsuget.

Nøkkelbrikke

Alle andelseiere har egne nøkkelbrikker utlevert. Dersom det skulle være behov for å bestille ekstra brikker gjøres dette på følgende måte. Vi har følgende avtale:

Bestilling: https://rbergersen.no/nokkelbestilling
Bruk kundenr. 1018635 ved bestilling.
NB! Husk å oppgi Seksjons-nummer og ikke Hus-nummer, ettersom brikkene er «Kodet» med seksjonsnummer.
Ved eventuelle spørsmål – rettes de til system@rbergersen.no

Balkong

Vi setter pris på at du holder balkongen din ryddig og ikke bruker den til oppbevaring av søppel, større gjenstander og andre ting som kan være til sjenanse og irritasjon fra andre naboer.

Når Julesesongen trer inn er det ønskelig å vise hensyn til nærmeste nabo og vi oppfordrer til kun bruk av normal julebelysning, hverken farger eller blinkende lys som er til sjenanse for andre naboer.

Flagg

Det er tillatt med balkong flagg, gitt at festet til flagget festes i husvegg. Det er forbudt å feste det på balkongrekkverk. Ta hensyn til at flagget kan bli tatt heftig av vind, så vær bevisst på hvor det henges opp slik at det ikke faller ut av festet og faller over rekkverket.

TV/Internett

Det er fremforhandlet en felles avtale fra Telia for alle Byggene i Dovrekvartalet D1,D2 og D5, Studio, Tower og Sville om levering av TV & Internett til en felles grunnpris per måned.

Avtalen heter «Kollektiv Flex Universal 250», som gir alle beboere full valgfrihet i å skreddersy størrelsen på sin TV & strømmepakke og bredbåndshahastighet utover den inngåtte grunnpakken. Hver enkelt beboer kan tilpasse tjenestene sine etter eget ønske og naturlignok øke pakkene etter egne behov. Dette gjøres direkte mot https://Telia.no/kundeservice. Ved overtagelse av leilighet må hver enkelt beboer selv kontakte Telia og sørge for tilgang til sin enhet.

Varmeanlegg

Leilighetene er utstyrt med vannbasert varmeanlegg med Fjernvarme som oppvarmingsskilde.

Radiatoranlegget er beregnet etter gjeldende standarder, samt teknisk forskrift. Anlegget er dimensjonert for å gi en innvendig temperatur på 21-22 grader i fyringssesongen. Dersom det ønskes ytterligere varme må hver enkelt gjøre egne tiltak som eks. Elektrisk varmeovn.

Eventuelle reklamasjoner skal legges inn i **Viscenario portalen.**
https://product.viscenario.com/users/login

Reklamasjoner på anlegget som viser seg å være i tråd med det som står i anleggets dokumentasjon «Beskrivelse av varmeanlegget Dovrekvartalet», vil bli avvist og oppmøte faktureres andelseier. Beskrivelsen ligger på hjemmesiden.

Forretningsførsel – Bori BBL

Landstad Borettslag og Dovrekvartalet har avtale med Bori BBL som sin forretningsfører. Bori fakturerer fellesutgifter til den enkelte beboer.

All fakturahistorikk ligger i Nabonett profilen på Nabonett.no. Dersom du er ny i borettslaget vil du måtte registere en konto første gangen. Ved spørsmål kontakt Bori på Forvaltning@bori.no / telefon 63890200.

Avlesning/måling av vann, varme og energi

Hver leilighet er utstyrt med egne målere for vann, varme og energi. Det faktureres etter forbruk til den enkelte leilighet.

ISTA Norge er utsteder og de rette å kontakte ved spørsmål. www.ista.com/no Istaonline.no kan brukes for sjekk av eget forbruk og også via deres app – Ecotrend.

Parkering/Garasjeplass

Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg P-Huset har primært beboerparkering på Kjellerplan U2. Det er utstedt noen beboer parkeringsplasser i LUX P-hus på Gateplan U1. Det er innstallert skiltgjenkjenning fra OnePark/Autopay i alle parkeringshusene.

Andelseier/seksjonseier med egen garasjeplass må sørge for at *Skjema for overføring av Eierskifte er gjort i tråd med overdragelse av leilighet* i god tid før innflytting/utflytting og i tråd med Fellesbygget's vedtekter §6 Registrering av seksjonseiere, rettighetshavere og leietagere. Se mer informasjon lenger bak i dokumentet.

Beboer med bruksrett må selv registrere seg i Autopay app'n med de biler de ønsker skal kunne benytte deres parkeringsplass. En beboer kan registrere så mange kjøretøy en ønsker i Autopay sin app, men OnePark tillater kun en bil å stå parkert inne i parkeringshuset til enhver tid som bruksretten er registrert med. Hvis en beboer har problemer med OnePark/Autopay er det beboers ansvar å ordne dette mot OnePark kundeservice på kundeservice@onepark.no

Bod – Ordensregler

Bod er tildelt hver beboer i U2 Kjellerplan. Dovrekvartalet Fellesbygg har ansvar for bod arealer og har følgende orrdensregler

1) I boder hvor det er sprinkelhode til overrislingsanlegget er det **krav til 50 cm fri** avstand mellom sprinkelhode og lagret materiell eller installasjoner. Dvs. 50cm fri luft mellom sprinklerhode og:
    a. Øverste punkt av oppbevaring (som esker og reoler)
    b. Tette vegger (tette bod-skillevegger)
    c. Installasjoner under sprinkelhodet
2) Det er *ikke lov* å feste eller henge noe i sprinkelanleggets rørføringer
3) Det er *ikke lov* å plassere eller hensette noe utenfor bodene. Dette vil bli fjernet og belastes eiers regning

El-bil lading og fakturering

P-huset har per dags dato avtale med Elaway om drift av El-bil ladere og fakturering av forbruk. Dersom du har behov for å bestille lading må den enkelte andelseier kontakte Elaway ved å logge inn på https://elaway.io/no

For spørsmål og support kontakt Elaway via https://elaway.io/no/kundeservice

Parkering Gjester

Lux Parkering er ett åpent parkeringshus mot betaling. Plasser markert med grønn lampe «ledig» er forbeholdt besøkende og andre mot betaling.

Det er ingen andre såkalte gjesteparkeringer tilhørende vårt bolig kompleks.

Sykkelparkering

Dovrekvartalet har egen sykkelparkering utendørs. Den er plassert på baksiden mot jernbanen. For å komme dit må en gå gjennom LUX parkeringshus (U1 Gateplan) og rett frem, via en port som åpner seg mot Jernbanen. Dette er ett usikret parkeringsområde, men det er fritt frem mht plassering av sykler.

Wifi i garasjen U2 Kjellerplan

Nettverk - Dovrekvartalet **Wifi-tale**
Passord – Dovre2025

Takterrasse

Vår takterrasse er felles for vårt borettslag. Sørg for å vise hensyn og rydd alltid opp etter deg. Det er ditt eget ansvar å ta ned igjen det du tok med opp. Det er ingen som skal måtte rydde etter andre og vi ønsker å ha en hyggelig opplevelse for alle.

- ✓ Hold alltid døren til takterrassen lukket selv når du er på «taket»
- ✓ Tas puter og diverse ut fra puterommet, må dette plasseres tilbake når du forlater takterrassen
- ✓ Barn uten tilsyn har ikke lov til å være på takterrassen alene
- ✓ Det er satt ut to felles griller til benyttelse. Disse går på strøm. Når en bruker grillen er det også den enkeltes ansvar å vaske og holde grillen ren til neste mann
- ✓ Det er toalett i gangen i 12. etasje. Det er ingen automatikk i at det er toalett-og tørke papir og såpe der
- ✓ Det skal være ro senest fra kl. 2400

Kontakt og kommunikasjon

Borettslagets styre

Styret i borettslaget består av engasjerte beboere som jobber for å ivareta alles interesser. Hvis du har spørsmål eller forslag, kan du kontakte styret via e-post.

https://dovrekvartalet.borettslag.net/landstad-brl-d5/styret-d5/

Styret per 10. april 2025

Styreleder	Morten Saugnes	morten.saugned@gmail.com
Nestleder	Jan Roger Lykkeslett	droget@hotmail.com
Styremedlemmer	Randi Birkelund	randi_birkelund@hotmail.com
	Lill Hurlen Olsen	lill.hurlen.olsen@gmail.com
	Arne Engesvoll	arne.engesvoll@gmail.com
Varemedlemmer	Leif Nordal	leif.nordal@lnconsulting.no
	Inger Johanne Maaø	imaki@online.no

Informasjonsskjerm

Vi har en egen informasjonsskjerm plassert på veggen i 1. etasje. Denne skjermen er ment som en informasjonsplattform for borettslaget hvor vi informerer om eventuelle møter, arrangementer og viktige beskjeder.

Andelseiere har selv mulighet til å sende inn ønske om informasjon til styret via SMS som kan legges ut på informasjonskjermen. Send kodeord **LAGT37** *din melding til* 59 44 65 30.



Fellesarealer

Fellesarealene inne og ute er felles for alle andelseiere i Landstad, så vis hensyn og bidra til at vi sammen holder de rene og pene. Som andelseier i Landstad Borettslag har du tilgang til fellesskapets Gjesterom og leie av Storstua.

Storstua

Storstua i Landtads gate 49, kan benyttes av beboere til ulike arrangement. Storstua er møblert og utstyrt med TV, lydanlegg, kjøleskap og en liten fryseboks, oppvaskmaskin, servise, bestikk, glass og kopper, kjeler og annet kjøkkenutstyr. Spisebord og stoler til 100 personer og noen salonggrupper.

Storstua bookes via følgende link:
https://dovrekvartalet.borettslag.net/storstua

Gjesterom

Beboere kan innkvartere overnattingsgjester i inntil to rom i D1-blokka, Landstadsgate 53. Rommene er i henholdsvis 4. og 5. etasje. Overnatting bestilles via følgende link;

https://dovrekvartalet.borettslag.net/gjesterom/bestille-gjesterom

Sikkerhet

Brannvern

Det er viktig at alle beboere er kjent med brannrutiner og plasseringen av brannslokningsapparater. Rømningsveiene er tydelig merket, og vi anbefaler at du tar deg tid til å sette deg inn i disse.

- ✓ Det henger gode oppslag i hver eneste gang/etasje.
- ✓ Det er hver enkelt beboers ansvar å sørge for at brann rutiner er godt kjent. Dersom det skulle oppstå brann i din leilighet har du ansvar for å håndtere dette i tråd med retningslinjer som står i din oppgang. Den enkelte andelseier er ansvarlig for å overholde de brannrutiner som gjelder for sin leilighet. Dersom utrykning fra Brannvesenet gjøres basert på mangelfull håndtering i tråd med retningslinjer, står den enkelte andelseier ansvarlig for kostnaden.
- ✓ Dersom brann alarm går i hele bygget, er det viktig at dere som bor i leilgheten raskest mulig tar trappene ned i 1. etasje og stiller opp utenfor blokken til alt er klarert. Husk å skru av stekeovn og plater og annet når du forlater din leilighet.

Adgangskontroll

Inngangsdørene til bygningen er utstyrt med ett adgangskontrollsystem. Pass godt på nøkkelbrikken din og ikke slipp inn fremmede uten å sjekke hvem de er.

Sosiale aktiviteter

Vi tror på å bygge et sterkt fellesskap, og derfor arrangeres det jevnlig sosiale aktiviteter som dugnader, sommerfest og Cafe og andre aktiviteter ad hoc. Dette er en flott mulighet til å bli kjent med naboene dine og bidra til et trivelig bomiljø.

Ulike sosiale aktiviteter vil bli kommunisert på Informasjonsskjermen i 1. etasje på hovedinngang. Vi bruker også «inforamme i Heisen» til å kommunisere innimellom.

Ved Inn og Ut flytting

Dørbryter NB!

Når ut og/inn flytting skal gjøres bes det om at dette gjøres så skånsomt som mulig. Sørg for å holde gjenstander bort fra vegger og dørkarmer som kan bidra til rifter og ødeleggelser. Det er den enkeltes ansvar å gjøre denne ut og inn flyttingen så skånsom som mulig.

Dørbryter skal benyttes når døren skal stå åpen over lenger tid. Den aktiveres med egen bryter – «**Dør åpen**» og avsluttes med «**dør lukkes**» når du er ferdig.

Denne bryteren er montert på begge våre ytterdører i både 1. etasje Hovedplan og U1 inngangsparti med postkasser Gateplan.



Ved å bruke denne bryteren unngår vi at dørelektronikken ødelegges. Dersom den ødelegges ved din ut og innflytting er du selv ansvarlig for å dekke kostnaden på reparasjon!

Heis

Heisdør ***skal alltid kunne løpe fritt***. Det er ikke lov å sette ting foran heisdøren slik at denne holdes åpen. Det er heller ikke innafor at det står en person foran og holder heis dør åpen. Gå heller frem og tilbake flere ganger dersom det skulle være behov.

Dersom heisdør hindres og holdes «åpen» og i press – vil dette kunne ødelegge Dør mekanismen og medføre store reparasjoner som vi ønsker å unngå.

Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg (P-hus) – Eget Styre

Sameiet har til formål å ivareta drift og forvaltning av eiendommen. Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av boder, sykkelparkering, lagerrom, tekniske rom samt Dovrekvartalet P-hus (Kjellerplan U2) og LUX P-hus (Gateplan U1).

Sameiet driftes av et styre bestående av styremedlemmer fra enhetene i Dovrekvartalet D1 og D2, Landstad Borettslag D5, Sville, LUX og Taraldset Eiendom og EG Bygg. Styret kan gjennom husordensregler fastsette nærmere hvordan fellesarelaene skal brukes.

Formålet med OnePark/AutoPay er å ha ett adgangskontroll system som gir oversikt over tilganger (bruksrett) og fange eierskifter som er i strid med Fellesbygget's vedtekter.

Parkeringsplasser

Dovrekvartalet P-hus (Kjellerplan) har 147 p-plasser og LUX P-hus (Gateplan) har 106 p-plasser. Beboere i «eiendommene» over Parkeringshuset har mulighet til å kjøpe bruksrett til parkeringsplassene. LUX P-hus består også av parkeringsplasser tilgjengelig for allmenheten. Disse driftes av OnePark.

Fakturering av felleskostnader

Fakturering av felleskostnader for parkeringstillatelser med beboerparkering i Dovrekvartalet P-hus og Lux P-hus blir fakturert fra Bori til de som har bruksrett til p-plassene.

Eierskifte

Melding om eierskifter på bruksrett til p-plass skal sendes til styret og sendes normalt sammen med melding om eierskfite på selve boligen. Styret formidler melding om eierskifte av p-plass til Styret i Sameiet Dovrekvartalet P-hus.

El-bil lading og fakturering

P-huset har avtale med Elaway om drift av el-bil ladere og fakturing av forbruk. Dersom lader skal bestilles må andelseier selv kontakte Elaway ved å logge inn på https://elaway.io/no.

For spørsmål og support må Elaway kontaktes via https://elaway.io/no/kundeservice

Parkeringsavgift i Kjellerplan U2 Beboerparkering

Belastning av parkeringsavgift og bruk av Autopay-appen for beboere med bruksrett til parkering i LUX-Phus og Dovrekvartalet P-hus. Det er inngått avtale med Autopay/Onepark i alle tre P-hus. Bakgrunnen for det er å ha ett adgangskontrollsystem som gir full oversikt over alle bruksrette, slik at uvedkommende ikke tar seg til rette i p-husene.

I Dovrekvartalet Fellesbygg er det flere P-hus;

- LUX P-hus (gateplan) har offenlig betalings-parkering og beboerparkering
- Dovrekvartalet P-hus (kjellerplan) er kun for beboere
- Landstadsgate P-hus (K3- kjellerplan til venstre etter nedkjøringsrampe) er offentlig betalings-parkering.

Det er viktig at den mailadresse man registrerer seg med i appen er den samme som da man kjøpte p-plassen fra EG Bygg AS, Taraldset Eiendom AS, Nordmanngården AS, eller på eierskiftemelding. Dersom man oppgir en annen mailadresse i appen, vil ikke Onepark kunne koble biler registrert i appen til parkeringsavtalen man har, og vil bli ilagt parkeringsavgift.

En beboer har rett til å la andre låne sin parkeringsplass. For å unngå at den som låner en plass blir fakturert av Onepark må eier av bruksretten registrere i sin Autopay-app registreringsnummeret på bilen som skal benytte p-plassen. Det kan være lurt å markere «Ingen automatisk betaling» for at dette kjøretøyet ikke skal belaste deg når det kjøres inn i andre P-hus med Autopay/Onepark løsning.

Hvis en beboer har problemer med Onepark/Autopay er det beboers ansvar å ordne dette mot Onepark via Onepark kundeservice, kundeservice@onepark.no

Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg har oversikt over hvilke beboere som disponerer de forskjellige p-plassene, og gir beskjed til Onepark om hvor mange p-plasser hver beboer har kjøpt. Beboere med disse p-plassene får da dette antall avtaler/bruksretter registrert hos Onepark, slik at Onepark ikke belaster p-avgift når disse p-plassene benyttes.

OnePark Feilmeldinger og Brukerstøtte

Alle henvendelser om feil på garasjeporter og behov for brukerstøtte i Autopay.io (Onepark) skal rettes til våre samarbeidspartnere.

Kontakt Kundeservice til **OnePark** på;
Vakttelefon 22 82 92 00 eller Leieplass.support@onepark.no

- ✓ Ved problemer med oppretting og endring av brukerprofil i Autopay.io
- ✓ Ved problemer med leie av parkeringsplass på månedsbasis i LUX P-hus på nettsidene til onepark.no
- ✓ Ved feil på kontrollpanel (for inntasting av reg.nr) som åpner inngangsdøren til LUX P-hus

Feil på Garasjeporter

Meldes til **Industriporter AS**

- ✓ På telefon **63 97 34 50** (24 timers døgn/helgevakt)

Feil og mangler i Parkeringshuset

Ved andre tekniske feil og mangler i Parkeringshuset Kontakt **Vaktmester i Toma AS** på vakt

- ✓ telefon **94 28 94 58** (dagtid)
- ✓ telefon **46 74 25 82** etter kl. 1600

Skifte Filter i aggregat Ventilasjon

Hver andelseier er ansvarlig for å skifte filter i eget aggregat i sitt ventilasjonssystem. Filtere utdeles av Styret ca 2 ganger i året.

Enkel bruksanvisning

R3-filter i aggregat på innebod – 32 leiligheter

Ta ut viftekontakten ca 5 min før filterbytte hvis mulig. Døra til aggregatet åpnes oppe og nede med en skrutrekker 1 – 1,5 cm bred som vris til venstre. Døra er ganske tung. Skru øverste skrue først til den løsner. Deretter nederste skrue til døra løsner og kan tas ut. Det er en fordel å være to personer, en skrur og en holder og tar ut døra. Gamle filtre byttes med nye. Monter deretter døra. Døra må hektes på et stag som stikker ut både nede og oppe. Sett i kontakten etterpå.

R2-filter over kjøkkenventilator – 17 leiligheter

Åpne hvit metallplate over ventilatoren med 2 sugekopper. *Sugekoppene ligger i en pappeske under hovedtrappa oppgangen fra U2.* Når hvit metallplate er tatt ned, må døra til aggregatet åpnes oppe og nede med en skrutrekker 1 – 1,5 cm bred som vris til venstre. Når døra er åpnet, byttes gamle filtre med nye. *Legg sugekoppene tilbake i pappesken under U2-trappa når du er ferdig.*

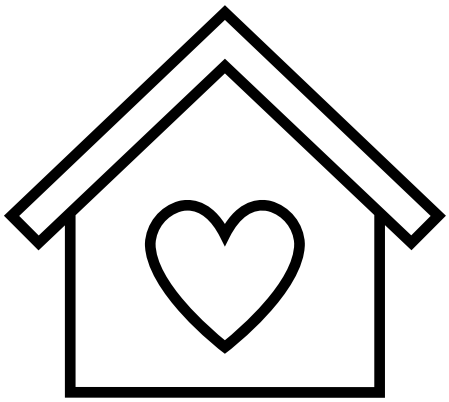
Hvis problemer med å ta ut døra og sette inn R2-filter, send mail til Arne.Engesvoll@gmail.com eller mobil 99 52 12 22 så kan styret hjelpe.

Velkommen hjem

Vi håper du vil trives i ditt nye hjem og oppfordrer deg til å delta aktivt i borettslagets liv. Ikke nøl med å ta kontakt dersom du trenger hjelp eller har spørsmål.

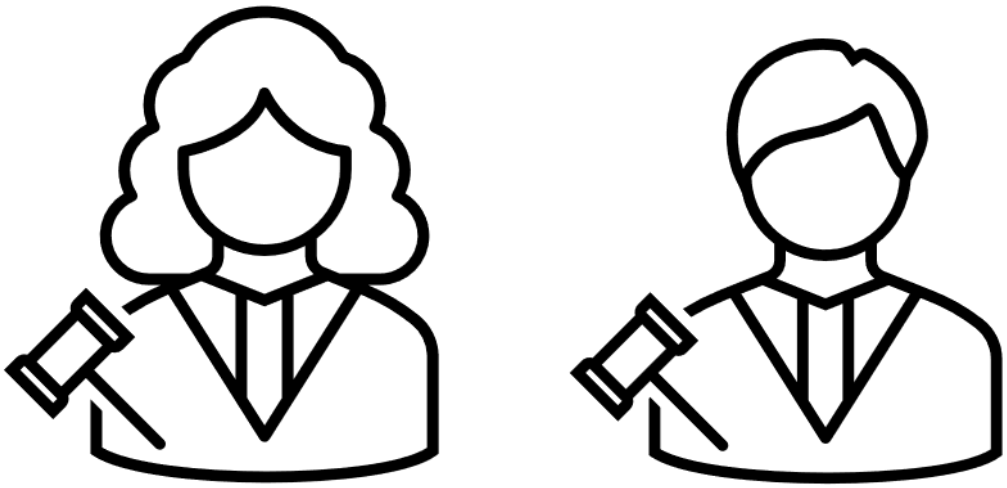
Med vennlig hilsen,

Styret
Landstad Borettslag



Diverse «Regler» i

Borettslaget ☺



Husordensregler Landstad Borettslag

Sist endret 30.03.2025

1. Formål og omfang

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende ut fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller annet avfall, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra sluk på denne.
- Julebelysning skal ikke være til sjenanse for naboer. For å gi blokken vår et enhetlig uttrykk, er det ikke ønskelig at fargelys eller blinkende lys benyttes.
- Styret har ingen myndighet når det gjelder inngrep i yttervegger/ verandarekkverk / utearealer som kan oppfattes som fasadeendring. Andelseiere må selv stå for

prosessen å søke rette instanser om godkjenning, men styret skal holdes orientert og informert.
- Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer
Beboerne skal holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene og garasje.

- Papp/ papir, restavfall og matavfall skal kastes i søppelsuget utenfor Nordvik Eiendomsmegler, Landstads gate 57 (til venstre når du går ut hovedinngangen i 1. etasje) på utsiden av hovedinngangen mot jernbanen. Søppel skal ikke plasseres ved siden av søppelsuget.
- Fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring eller lagring av private eiendeler.
- Sykler og rullestoler etc. skal kun parkeres på anviste plasser.
- Av hensyn til framkommelighet, renhold og fare for brannspredning i rømningsveiene, skal det ikke oppbevares noen form for brennbart materiale eller andre hindringer i trapperom og korridorer. Eksempler på slike gjenstander er klær, sko, barnevogner, sykler, møbler, byggmaterialer og avfall.
- Fellesdører skal alltid være låst (skallsikring)

5. Kjøring og parkering
Andelseiere kan kjøpe tilgang til garasjeplass i parkeringskjeller. Bruken av parkeringskjeller reguleres av et separat sameie, Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg P-Huset. Kjøring og parkering er ellers regulert av offentlige og privatrettslige regler. Se eget pkt for Husordensregler i P-huset.

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

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

8. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Andelseiers forpliktelser reguleres nærmere av borettslagets vedtekter, Burettslagslova og gjeldende berørt regelverk.

Trivselsregler for Takterrassen

Takterrassen er tilgjengelig for alle som bor i borettslaget, og våre inviterte gjester når du selv er til stede.

- Alt opphold på takterrassen skjer på eget ansvar.
- Barn har kun adgang til terrassen i følge med voksne.

Andre skal kunne trives på terrassene samtidig med deg og dine – vis hensyn
Beboerne disponerer to griller. De skal **ALLTID** rengjøres etter bruk. Se egen bruksanvisning på grillene.

Røyking er tillatt på takterrassene, men vis hensyn! Ta med deg sneipene selv, og ikke kast sigarettsneiper over rekkverket!

Det skal være ryddig og rent på takterrassen!

- Alt utstyr på takterrassene er til felles benyttelse. Du skal selv rengjøre, rydde og sette ting på plass etter bruk, og legge alle puter tilbake i boden
- Ta gjerne med ditt eget utstyr som du selv har ansvaret for, men la ikke noe av dette være igjen på terrassen eller i boden når du forlater stedet
- Du har ansvaret for å ta med ditt Eget søppel når du forlater stedet
- Vask av bordene etter bruk
- Tar du med ditt dyr på taket, er du ansvarlig for at det ikke sjenerer noen.
- Det er ditt ansvar å fjerne og vaske etter etterlatenskaper
- Alt av matrester SKAL tas med når du forlater terrassen

NB! matrester *skal* fjernes!
Vi har mange fugler som følger med, og da slipper vi forhåpentligvis masse «fugleskitt» på taket.

Meld fra til styret om du avdekker forhold som ikke er i orden

- Tilgangen til takterrassene og utstyret der betinger fornuftig og hensynsfull bruk.
- Skader og/eller hærverk utført av beboer eller deres gjester medfører erstatningsansvar.

Ikke plag andre med støy og bråk på takterrassene

- Vis hensyn til nabolaget. Det skal være ro etter kl. 24.00.
- Fyrverkeri skal ikke benyttes på takterrassen.
- Trapper og ganger er ikke oppholdsrom, heller ikke under arrangementer på terrassen.

Ordensregler Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg

P-Hus og Lux P-Hus

1. Med eier forstås den som er registrert med bruksrett til parkeringsplassen.
2. Med kjøretøy menes bil, tilhenger og/eller motorsykkel/moped
3. Parkering er kun tillatt på anviste parkeringsplasser med gyldig elektronisk registert kjøretøy i AutoPay app'n.
4. Eier er alltid ansvarlig, enten parkeringsplassen er utlånt eller leiet ut, for at reglende følges
5. Parkeringsplassen skal kun brues til oppbevaring av kjøretøy. Kjøretøyets vinter/sommerdekk skal ikke oppbevares på kjøretøyets parkeringsplass. Motorsykkel, moped eller takboks kan parkeres bak bilen forutsatt at begge samlet ikke går utover oppermerket område og det ellers ikke er til ulempe for andre. Det er er ikke tillatt å parkere 2 biler på brede/HC plasser med mindre det foreligger samtykke fra styret.
6. Avstand fra parkert kjøretøy til senter av oppmerket område/hvit stripe mot naboens parkeringsplass bør være minimum 30 cm. Tilsvarende gjelder også for parkeringsplasser som tillater flere bruksretter.
7. Det er ikke tillatt å kjøre inn i P-huset uten å fjerne snø fra tak og ytre flater, for å unngå mye vann inne i P-huset. Bilen skal kostes i rimelig grad for å hindre mest mulig smeltevann i parkeringshuset. Dette vil redusere felleskostnader for vask og slam suging og gi bedre klima
8. På areal avsatt til parkering, er det ikke tillatt med vask av eller reparasjon av kjøretøy, med unntak av egen seksjon som er særskilt tilrettelagt for bilvask og service.
9. Eiere oppfordres til å vise felles ansvar for hele parkeringsanlegget slik at unædig slitasje unngås.
10. Vær obs på personer som tydeligvis ikke har noe i parkeringshuset å gjøre. Slik kan vi unngå skadeverk og uønskede hendelser.
11. Dispensasjon fra ordensreglene i Dovrekvartalet P-hus og LUX P-hus kan bare gis av styret i Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg.
12. Dersom reglene misligholdes, vil eiendelene kunne bli fjernet for eiers regning.

ordensregler-for-dovrekvartalet-p-hus-og-lux-p-hus-2024-11.pdf

Henvisning til relaterte dokumenter

Endring av bruksrett: Eierskifte/Registrering av kjøretøy/Feilmeldinger m.m

skjema-for-eierskifte-av-parkeringstillatelse-dovrekvartalet-p-hus-og-lux-p-hus-2024-11.pdf

Skjema Eierskifte/Registrering av Parkeringstillatelse

Sameiet Dovrekvartalet P-hus

SKJEMA

for melding om eierskifte av bruksrett til parkeringsplass

(meldes til styret i det sameiet/borettslaget du bor i)

	SELGER	KJØPER
Navn:		
Adresse:		
Seksjons nr. / andels nr.		
Epost adresse (som er/skal registreres på brukerprofil i Onepark /Autopay.io) *)		
Telefon / Mobil nr:		
Oppgi navn på p-hus: LUX P-hus (gateplan) / Dovre P-hus (kjellerplan)		
P-plass nr.:		
Dato for overdragelse:		

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

Sted / dato :_____

Selger

_____
(signatur)

Kjøper

_____
(signatur)

Storstua

Storstua kan benyttes av beboerne til ulike arrangement. Storstua er møblert og utstyrt med TV, lydanlegg, kjøleskap, en liten fryseboks, oppvaskmaskin, servise, bestikk, glass, kopper, kjeler og annet utstyr. Spisebord og stoler til 100 stykker og noen salonggrupper.

Beboere i D1, D2 eller D5 bestiller Storstua ved å fylle ut skjema "**Bestille Storstua**".
https://dovrekvartalet.borettslag.net/storstua/bestille-storstua/

Storstua er et supplement til stue i egen leilighet og skal benyttes på samme måte.

Sjekk gjerne kalender oversikt
https://dovrekvatalet.borettslag.net/storstua/kalender-for-storstua/
Storstua har egen inngang og ligger i 1.etg i Landstads gate 49 (D2-blokka).

Storstua kan bestilles for en dato inntil ett år fram i tid. Dersom beboere ønsker å bestille lenger fram i tid, vil bestillingen legges i en kø. Når det er et år til ønsket dato, vil Utlånsgruppa foreta tildeling. Er det flere beboere som ønsker det samme tidsrommet, må Utlånsgruppa foreta loddtrekning.

Storstua disponeres fra kl.12:00 den dagen arrangementet skal avholdes til kl.12:00 påfølgende dag.

Digital nøkkel til **Storstua** mottas på SMS/app etter at man har betalt for lånet.
En representant fra utlånsgruppa vil kontrollere at lokalet er i orden i ettertid.

Beboer betaler **kr. 1.000,- per døgn** for bruk av **Storstua** som skal dekke drift og vedlikehold av disse lokalene.
Faktureres på epost ved bestilling. Innbetales til konto **9666.01.07417.**

For at Storstua skal bli til nytte og glede for alle, ber vi deg forholde deg til disse trivselsreglene :

- Bruksanvisning for bruk av TV skjerm og lydanlegg leses før bruk og følges ved bruk.
- Veiledning for bruk av industrivaskemaskin må leses før bruk og etterfølges nøye.
  NB! Dette er ikke en ordinær husholdningsoppvaskmaskin!
  Det går nesten en hele time fra den slås på til maskinen er klar til bruk!
  Alt av matrester skal fjernes ved å benytte oppvaskkummene. Evnt. såperester skal også skylles av før dekketøyet settes i maskinen for varmebehandling.
  Dekketøy og annet kjøkkenutstyr skal lufttørkes før det plasseres i de riktige skuffer og skap.
- Alle bord skal vaskes og rengjøres etter bruk. Stoler som er flekkete eller ruskete skal rengjøres/støvsuges.
  Gulvet skal støvsuges og vaskes med mopp! Møbler støvsuges!

Toalett og tilstøtende rom som er benyttes skal ryddes, tømmes for søppel og vaskes!

- All søppel skal legges i søppelposer, husk grønn pose for matavfall. Søppelposene knytes og kastes i de vanlig søppelsugene.
  Alt av lys, blomster etc. som er brukt skal fjernes før utsjekking.
- Storstua skal forlates ryddig og klar for neste bruker.
- Hvis det ved har oppstått uhell, noe er knust eller ødelagt, må beboeren gi Utlånsgruppa beskjed om dette.

Ved mislighold av disse trivselsreglene vil man miste adgangen til å benytte Storstua. Forlat alltid Storstua i den stand du selv ønsker å finne den.

Storstua er felleseie og vårt felles ansvar å holde ryddig og i hyggelig stand.

Utlånsgruppa består av representanter fra Dovrekvartalet borettslag(D1/D2) og Landstad borettslag(D5):

D1

- *Marit Gjendem 981 18 331*
- *Bjørn Inge Gjendem 958 75 068*

D2

- *Astri Marie Bakk 402 41 257*
- *Leila Sandvold 901 99 131*

D5

- *Elin Myhre 934 61 506*
- *Inger-Johanne Maaø 930 45 515*
- *Erlend Berger 951 35 692*






Gjesterom

Beboere bestiller gjesterom ved å fylle ut skjema "**Bestille Gjesterom**". Disse rommene erstatter gjesterom i egen leilighet og skal benyttes på samme måte.

https://dovrekvartalet.borettslag.net/gjesterom/bestille-gjesterom/
https://dovrekvartale.borettslag.net/gjesterom/kalender-for-gjesterommene/

Gjesterom kan bestilles for en dato inntil ett år fram i tid. Dersom beboere ønsker bestille lengre fram i tid, vil bestillingen legges i en kø. Når det er et år til ønsket dato, vil utlånsgruppa foreta tildeling. Er det flere beboere som ønsker det samme tidsrommet, må utlånsgruppa foreta loddtrekning.

Dersom det søkes om gjesterom for en dato mer enn 1 måned fram i tid, er det begrenset til maksimalt fem sammenhengende netter.

- Innsjekk kl. 16:00
- Utsjekk kl. 13:00

Priser
Pris pr. rom/natt er kr. 300,-.
I tillegg faktureres det kr. 565,- for en sluttrengjøring pr. rom som dekker kostnaden til vaskebyrå.

Det vaskes kun etter at oppholdet er avsluttet, ikke hver dag.
Faktureres på epost ved bestilling. Innbetaling til konto **9666.01.07417.**

Digital nøkkel til **gjesterom og hovedinngang til Landstads gate 53 (D1-blokka)** mottas på SMS/app etter at man har betalt for lånet.
En representant fra utlånsgruppa vil kontroller at gjesterommet er i orden i ettertid.

Hvert av gjesterommene er utstyrt med sengeplasser til 2 personer:

- Dobbeltseng, bord og to stoler.
- Dyner og puter. NB! Eget sengetøy og håndklær må medbringes.
- Bad med dusj, vaskeservant og toalett.
- Enkelt kjøkken med vannkoker.
- Sengetøy kan lånes etter nærmere avtale med utlånsgruppa.

Beboer står ansvarlig for overnattingsgjester og betaling.

Et vaskebyrå benyttes til rengjøring.

Beboer plikter å informere brukeren av gjesterom om følgende trivselsregler:

- Innsjekk er kl.16:00. Utsjekk senest kl.13:00 på avreisedagen.
- Det er ikke tillatt å bruke sengene uten sengetøy, medbrakt sengetøy brukes.
- Det er ikke tillatt med høy musikk eller lignende, heller ikke utenfor lokalet.

- Dersom man tilbereder mat i lokalets kjøkken, skal man vaske opp etter seg.
- Det skal være stille fra kl. 23:00.
- Søppel kastes i søppelsug utenfor blokk D1.
- Lyset skal være av, vinduer skal lukkes når rommet ikke er i bruk.
- Blir noe ødelagt må det gis beskjed til beboer som er ansvarlig for gi beskjed videre til Utlånsgruppa. Ved skader er leietaker/beboer erstatningspliktig.

Ved mislighold av disse trivselsreglene vil man miste adgangen til å benytte gjesterom. Forlat alltid rommet i den stand du selv ønsker å finne det.

Vi håper **gjesterommene** blir til nytte og glede. Dette er ett felleseie og vårt felles ansvar å holde de ryddige og hyggelig i stand.

Utlånsgruppa består av representanter fra Dovrekvartalet borettslag(D1/D2) og Landstad borettslag(D5)

D1
Gjendem 981 18 331
Bjørn Inge Gjendem 958 75 068

D2
Astri Marie Bakk 402 41 257
Leila Sandvold 901 99 131

D5
Elin Myhre 934 61 506
Inger-Johanne Maaø 930 45 515
Erlend Berger 951 35 692





Brannsikkerhetsarbeid HMS

Mål med brannvern er at borettslaget *ikke skal ha uønskede hendelser* som medfører personskade eller skade på bygning eller inventar.

Alle ***nye*** og ***eksisterende*** beboere har ett ansvar for å sette seg inn i gjeldende brann innstruks når de flytter inn i borettslaget og holde seg oppdatert. Branninstruksen er tilgjengelig ved inngangspartiene og i hver enkelt etasje.

Alle beboere skal være kjent med borettslagets brannsikkerhetsarbeid. Beboere må kunne bruke slukkeutstyr i egen bolig og foreta ***årlig kontroll av egen brannslukker***.



BRANNINSTRUKS VED BRANN

Varsle	Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet varsles uten opphold. Trykk på rød alarmknapp og forsøk å varsle beboerne.
Redde	Evakuere bygningen. Barn og eldre/uføre hjelpes ut.
Slokke	Ved mindre branntilløp forsøk å slokke brannen med tilgjengelig slokkeutstyr. Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slokkes straks er det særlig viktig at dører til det rommet hvor det brenner og trapperomsdører holdes lukket for å hindre spredning.
Oppmøte	Oppmøtested er i god avstand fra bygningen mot jernbanen, utgang 1.etasje på strøkstorget. Unngå å hindre brannvesen. Når brannalarmen utløses, stopper heisen. Hovedtrapp eller nødtrapp brukes som rømningsvei.

Rømningsvei skal ha fri passasje for beboere/ brannvesen, ingen sykler eller utstyr i gang/ trappegang. Sykler plasseres i sykkelstativ i gangvei eller ute under tak på plan U1 ut mot toglinjer. Brannvesenet må ha mulighet for tilkobling av vannslanger.

BRANNINSTRUKS VED UTLØST ALARM UTEN BRANN

Det er seriekoblede meldere mellom enhetene direkte mot brannvesenet. Ved utløst alarm i egen leilighet uten brann må alarmen avstilles ute i gangen.

Se informasjon ved hvitt alarmdeksel i hver etasje.



1. Innen ***2 min*** trykk på rød knapp under hvitt deksel hvis damp eller stekerøyk utløser alarmen



2 . Luft ut og trykk på grønn knapp under hvitt deksel innen 5 min. for å unngå alarm i hele bygget



3 . Hvis alarmen utløses igjen, følg rutine 1 og 2 en gang til

Om rutinen ikke følges, går alarmen i hele bygget som rømmes og brannvesenet kommer.

Kostnader ved brannvesenets utrykning blir fakturert andelseier/leietaker hvis rutinen ikke følges.

Inngåtte avtaler

Glassvegg veranda

Det kan bestilles skillevegger i tråd med byggets leverandør og profil fra Vistasol AS.

- ✓ Hver beboer/enhet tar selv kontakt for bestilling og oppfølging
- ✓ Vise til avtale inngått med Styret i Landstad
- ✓ Priser er oppgitt på 2024 nivå. Det tas forbehold om endringer fra leverandør
- ✓ Priser er oppgitt inkl. Mva og montering og innenfor de mål som er oppgitt i bilde

Bestillingsrutine

- Forespørsel sendes til, Vistasol AS/Alexander Polanco, mob: 925 72 005
- alexander@vistasol.no





Betingelser

Type produkt	Skillevegg (aluminium og glass)
Glass	Opal glass (tilsvarende som skillevegger i bygget i dag)
Farge	Pulverlakkert i en RAL-Classic farge/ RAL 9006 (std. Til bygget)
Mål	Det vil gjøres ett kontrollmål per bestiller. Dette er inkludert i tilbudet. Gjøres innvendig fra balkong
Montering	Inkludert i pris
Mål	Priser er gitt mht mål i avtale/bilde. Dersom mål avviker de reelle produksjonsmål fra forespørsel vil mellmoværende bli fakturert per aktuell bestiller
Leveringstid	8-10 uker fra bestilling og mål tagning
Betaling	Hver beboer betaler sin faktura. 50% ved bestilling og 50% etter montering. 14 dagers forfall
Leverandør	Sagstuen Glass og Vistasol. Vistasol håndterer bestilling Levering og montering

Solskjerming

Det er inngått avtale med Kjell's Markiser for alt av utvendig og innvendig solskjerming. Avtalen er gjeldende fra November 2024.

Utvendig screen

Utvendig screen	55 % på veiledende prisliste. **Standard farge** i borettslaget
Betjening	Motor for fjernkontroll, Utvendig strømtilkobling for moter
Tilbehør	50 % på veiledende prisliste

Innvendig solskjerming

Sceen	50 % på veiledende prisliste
Farge	Finnes mange ulike farger og muligheter

Betingelser

- Måltaging og oppfølging av leilighetene er kostnadsfritt
- Prisene justeres årlig ut fra endring i grunnpris og indeks
- Hver andelseier er ansvarlig for egen bestilling og oppfølging
- Leveringstid 3-9 uker avhengig av sesong fra bestilling
- Beboer sørger selv for bestilling og oppfølging

Kostnader som ikke dekkes av tilbudet

- Lakkering i andre farger enn standard
- Elektrisk tilkobling
- Lift/stillase evt. Bygningsmessige arbeider
- Montering etter faste satser
- Prisene justeres årlig ut fra endring i grunnpris og indeks

Kontakt Kjell's Markiser

Espen Kvehaugen
+47 41 20 66 17

Vedtekter Landstad Borettslag

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 30.9.2019, endret i GF (generalforsamling) den 11.05.2023, sist endret i GF 10.04.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger på gnr. 81 bnr. 2707 i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

2. Andeler og andelseiere 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 50 andeler, pålydende kroner 5 000,-.
(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrettens innhold

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.
(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig

aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

4-2 Bruksoverlating

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Bruksrett og vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse 6-1

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, dvs. husleiebrøk (areal). Andelsbeløpet til felleskostnader fastsettes av styret.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier forskuddsvis med forfall 20. hver mnd. betale et a kontobeløp fastsatt av styret til konto avtalt med forretningsfører. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7-3 Disponering av parkeringsplasser

Kjøperne av leiligheter i Landstad Borettslag har rett til å kjøpe parkeringsplass(er) i felles garasjeanlegg. Garasjeanlegget organiseres som anleggseiendom med eget gnr/bnr. Dersom noen har behov for handicap- parkeringsplass, må dette avtales i fbm kjøp av parkeringsplassen. De som har dokumentasjon i form av kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser, vil få prioritet til disse plassene så lenge det er ledige hc-plasser.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med en til tre varamedlemmer. (2) Funksjonstiden for styreleder er to år. To styremedlemmer velges for to år og to styremedlemmer velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer andelseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem.

9. Generalforsamlingen 9-1

9-1Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

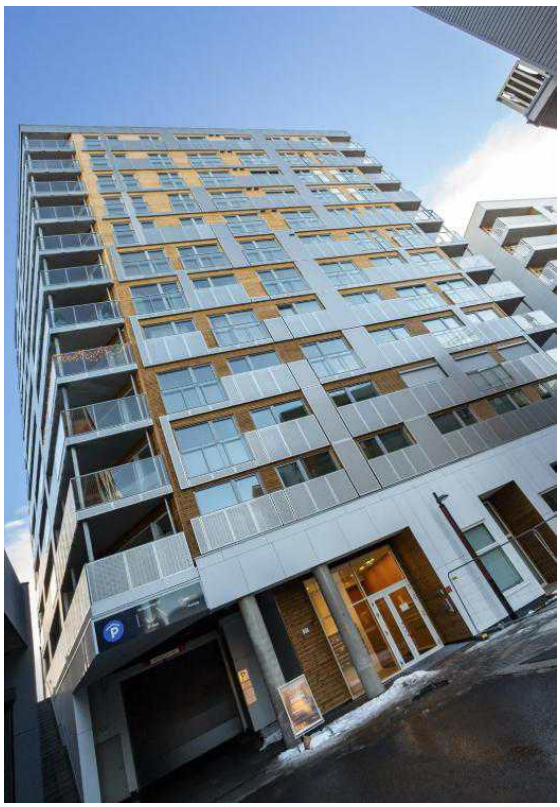
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Felles nettside (foreløpig)

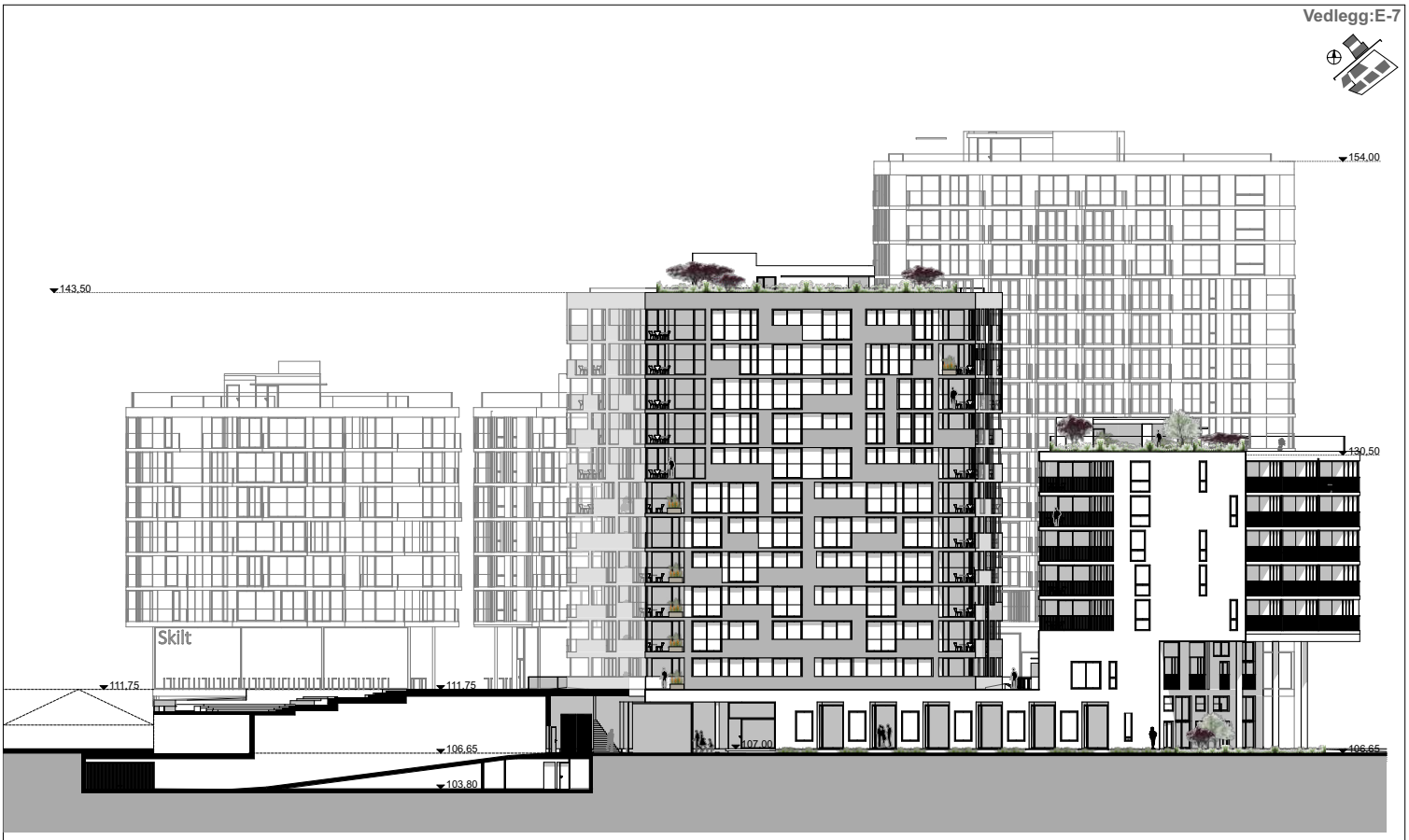
Dovrekvartalet Borettslag og Landstad Borettslag

https://dovrekvartalet.borettslag.net/om-oss/





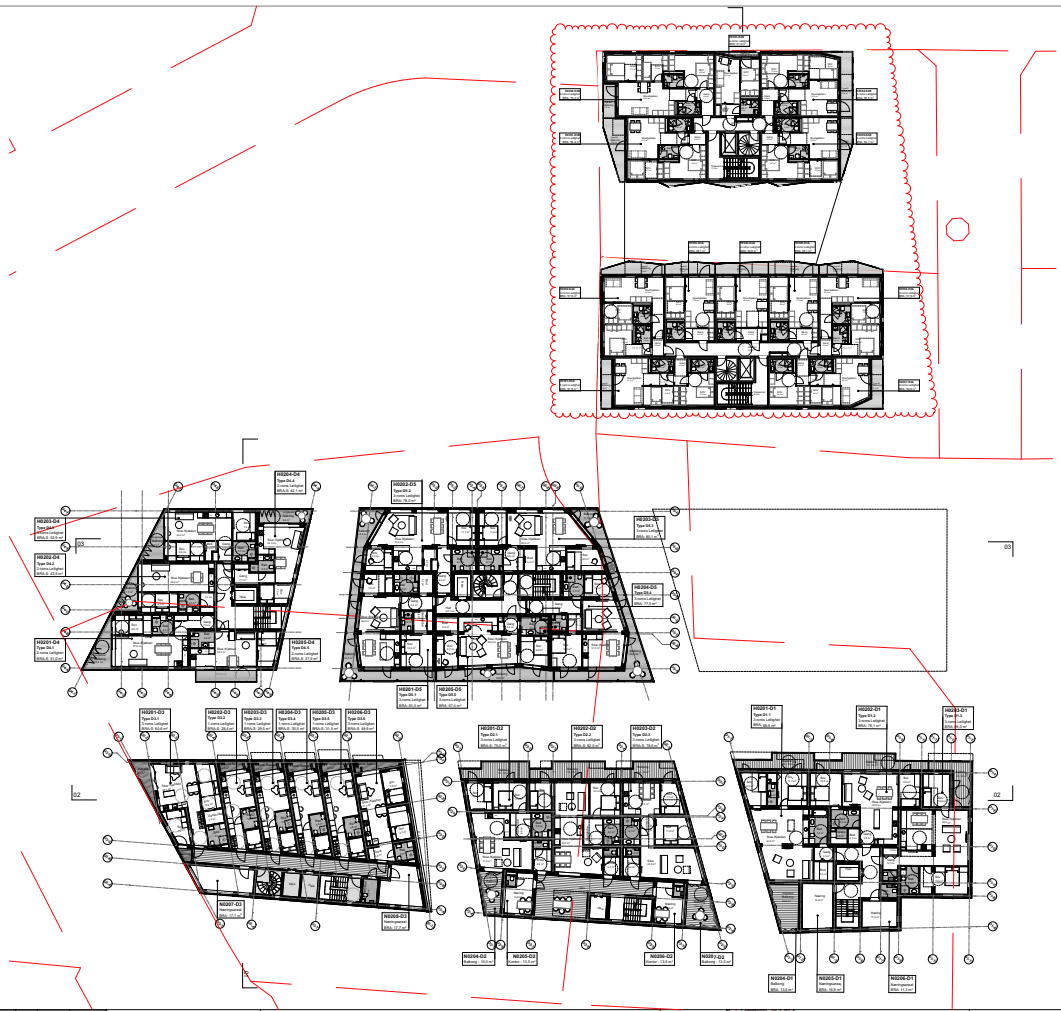
Vedlegg:E-7



ATP PLAN & ARKITEKTUR
Tromsø: Grønnegata 65, 5.etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnetsgt. 1, 0181 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 876 813

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

Prosjektnavn: Dovrekvartalet
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS
Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm
Prosjektfase: Rammesøknad
Tegning: Fasade Vest D4-D5
Løpenr./dok.nr: 61/1148
Målestokk: 1:200 /1:400
Format: A2 /A4
Prosjektleder: TR
Prosjektnr: 592
Tegn nr: A40-04
Kontrollert av/dato: DRP/AUG
Dato:
Revidert: TR



A	Endring RP/A3-2	10.06.2019	RPO	MK	
1	Endring RP/A3-2	20.05.2019	RMI	MK	
Rev	Endringer	Dato	Sign	Kontr	

Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

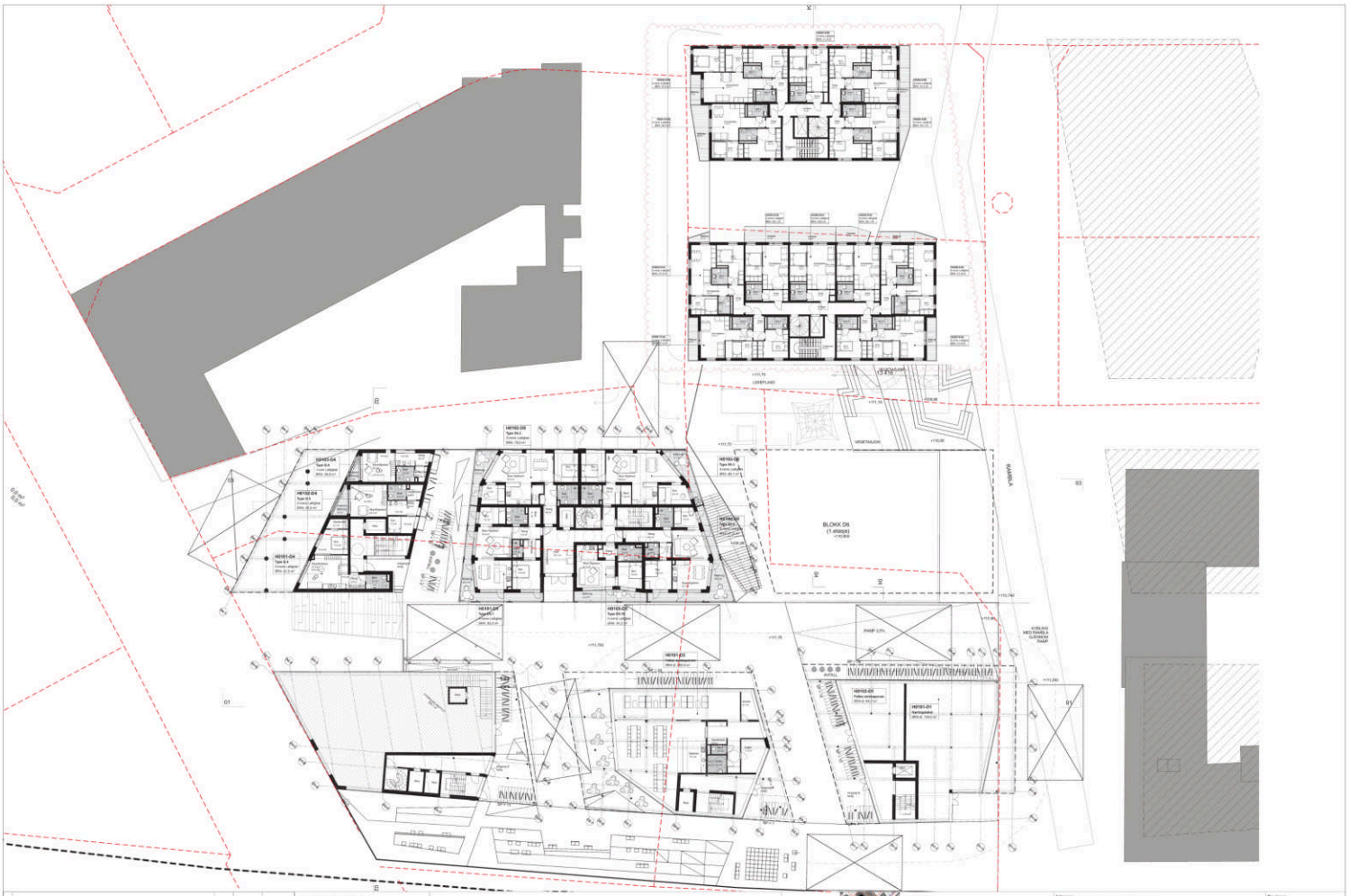
E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no

Org nr 989 276 603

Prosjektnavn:
Dovrekvartalet

Tiltakshaver:
Eiendomsgruppen Oslo AS

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

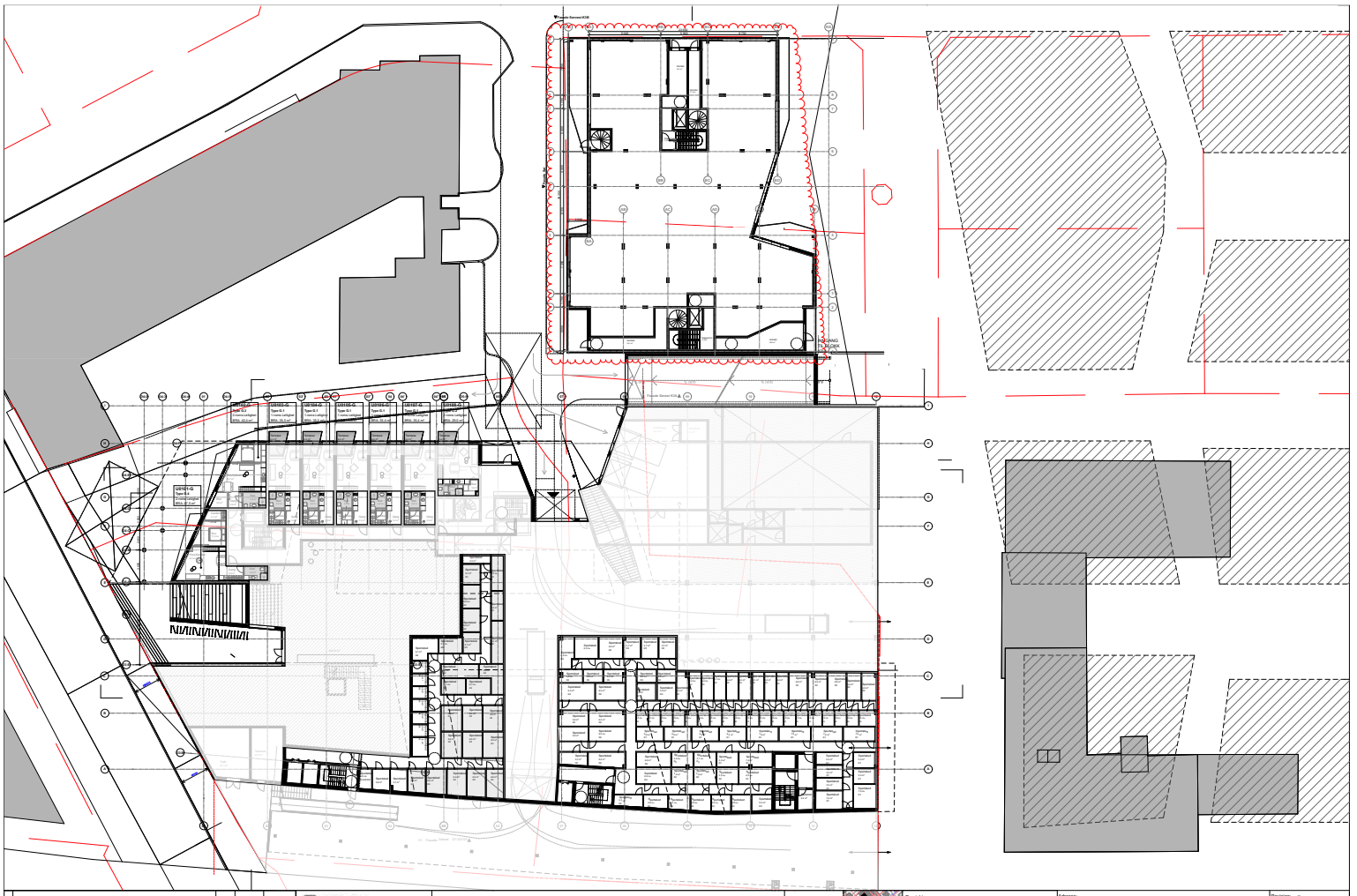


Eiendomsgruppen Oslo
Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm
E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no
Org.nr 989 276 603

Prosjektnavn
Dovrekvartalet

Tiltakshaver:
Eiendomsgruppen Oslo AS

Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm			Revisjon:
Prosjektmodell: Rammeseknad	Tegning: Plan 1 (ramblaplan)	G.nr./Bnr.nr: 81/1148	Målestokk: 1:200 / Format: A1+
Prosjektleder: TR		Prosjektnr: 592	Tegn.nr: A20-04
Saksbehandler: DP/PA/VC		Dato: 2017.06.21	Kontroll: TR



A	Endring RP/A3	10.05.2016	RPD		MK
A	Endring RP/A3	20.01.2016	RMI		MK
Rev	Endringer	Dato	Sign		Kontr

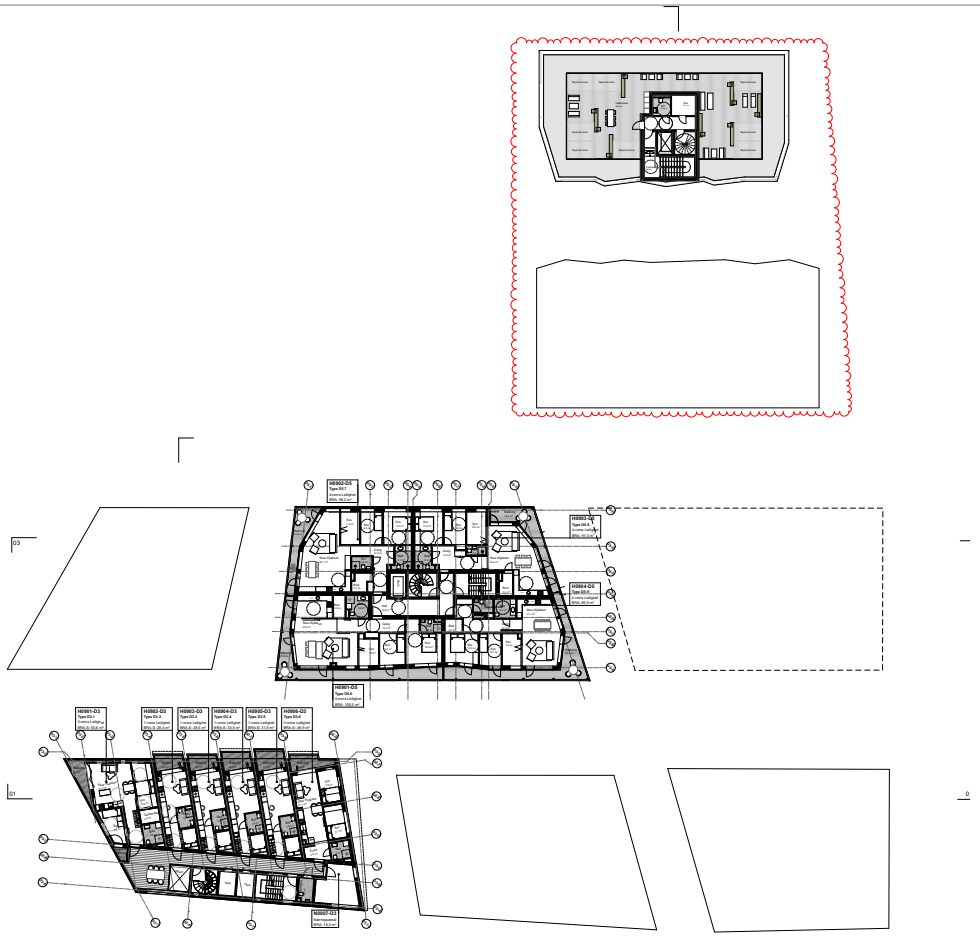
Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no

Org nr 989 276 603

Prosjektnavn: Dovrekvartalet	Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm			Revisjon: B
	Prosjektnivå: Rammesøknad	Tegning: Plan 0 (gateplan mezz- bod	Gnr./Bnr.nr: 61/1148	Målestokk: 1:200 / Format: A1+
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS	Prosjektleder: TR		Prosjektnr: 592	Tegn nr: A20-03
	Saksbehandler: DP/PA/VC		Dato: 2017.06.21	Kontroll: TR



A	Endring BYGG-2	10.05.2018	BRG	MK	
B	Endring BYGG-2	20.05.2018	BRG	MK	
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	

Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

E-post: lorentz@eiendomsgruppen.no

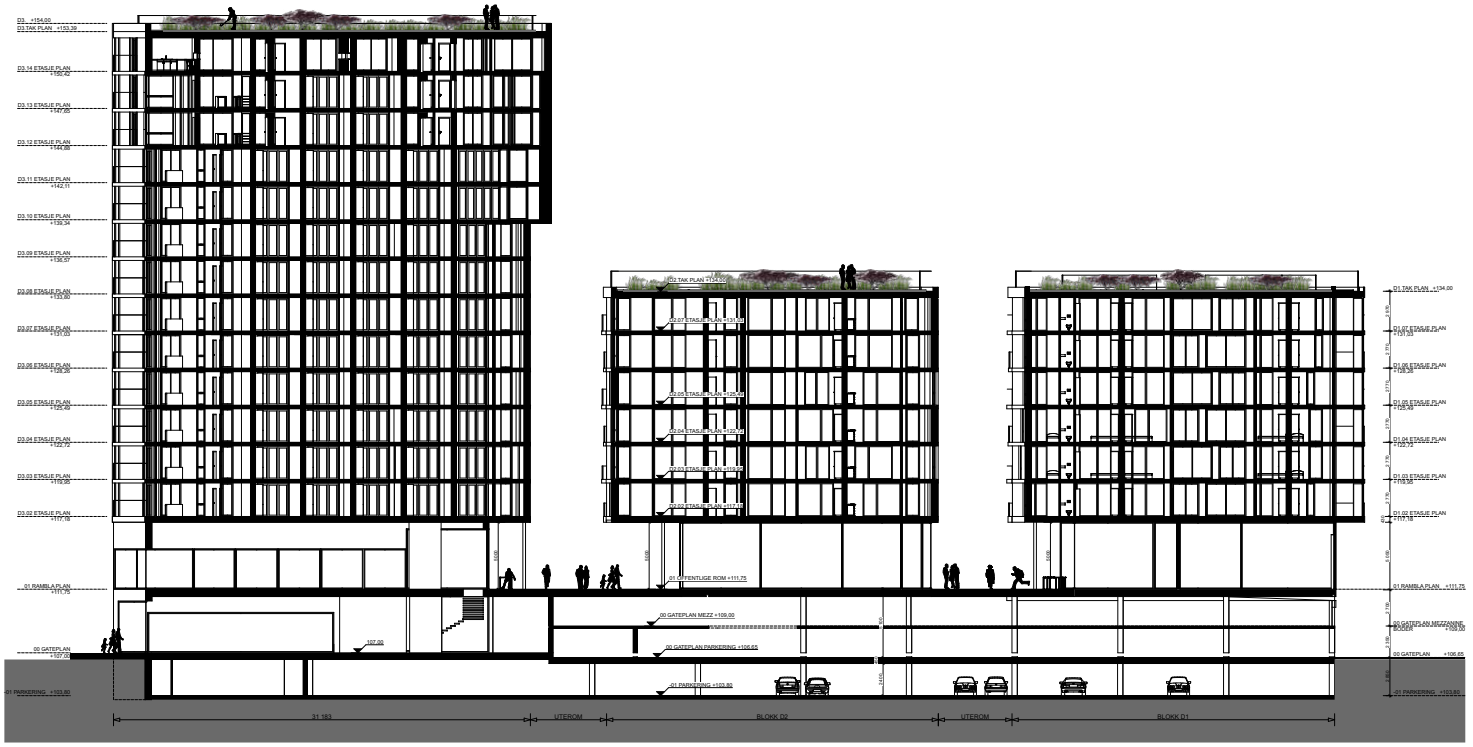
Org nr 989 276 603

Prosjektnavn:
Dovrekvartalet

Tiltakshaver:
Eiendomsgruppen Oslo AS

Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm			Revisjon: B
Prosjektnivå: Rammesøknad	Tegning: Plan 9	Gnr./Bnr.nr: 81/1148	Målestokk: 1:200 / Format: A1+
Prosjektleder: TR		Prosjektnr: 592	Tegn nr: A20-12
Saksbehandler: DP/PA/VC		Dato: 2017.06.21	Kontrollt: TR

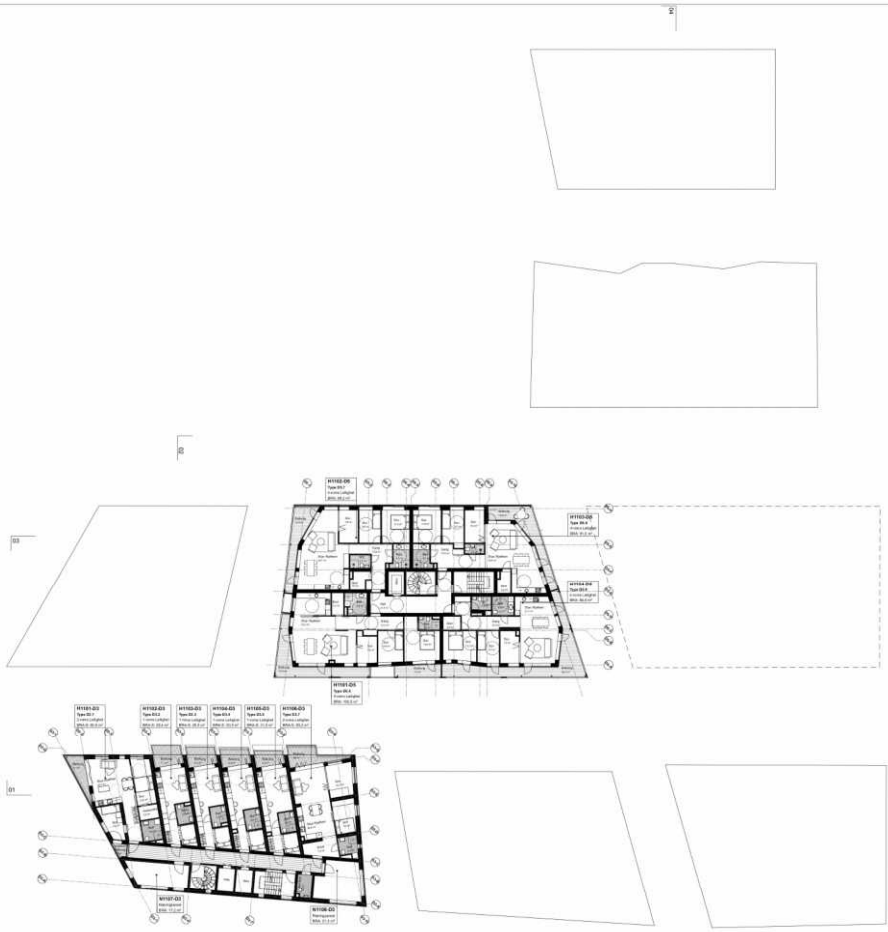
Vedlegg:E-2



ATP PLAN & ARKITEKTUR
Tromsø: Grønnegata 65, 5.etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnetspl. 1, 0181 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 876 813

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

Prosjektnavn: Dovrekvartalet	Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm			Revisjon:
Tittel/navn: Eiendomsgruppen Oslo AS	Prosjektfase: Rammesøknad	Tegning: Snitt D2	Løpenr./år: 81/1148	Målestokk: 1:200/1:400
	Prosjektleder: TR		Prosjektnr: 592	Papir nr: A30-02
	Tegnet av: DIP/PAVC		Dato:	Kontrollert: TR



AT PLAN& ARKITEKTUR

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

Eiendomsgruppen Oslo

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

Prosjektnavn:
Dovrekvartalet

Tiltakshaver:
Eiendomsgruppen Oslo AS

Adresse:
Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

Prosjektnr.: Rammesøknad	Tegning: Plan 11	G.nr./br.nr.: 81/1148	Målestokk: 1:200
Prosjektleder: TR		Prosjektnr.: 592	Tegn nr: A20-14
Saksbehandler: DP/PA/VC		Dato: 2017.06.21	Kontroll: TR

Revisjon:



AT PLAN& ARKITEKTUR

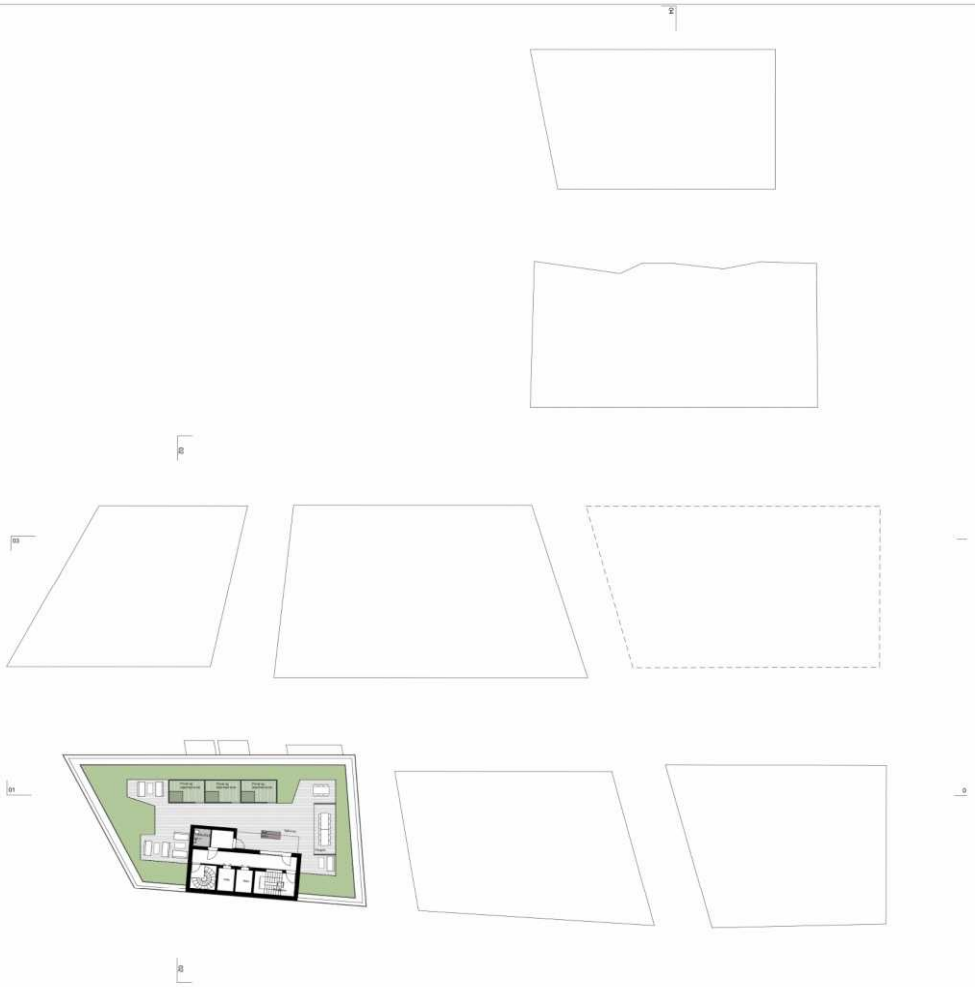
Tromsø: Grønnegata 65, 5.etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnetspl. 1, 0181 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 676 813

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

Prosjektnavn:
Dovrekvartalet

Tiltakshaver:
Eiendomsgruppen Oslo AS

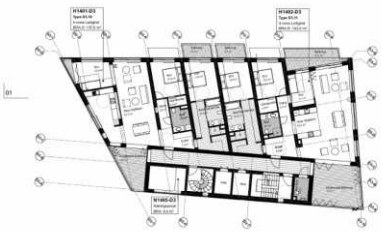
Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm			Revisjon:
Prosjektnr/ut.: Rammesøknad	Tegning: Plan 10	G.nr./br.nr: 81/1148	Målestokk: 1:200 / Format: A1+
Prosjektleder: TR		Prosjektnr: 592	Tegn nr: A20-13
Saksbehandler: DP/PA/VC		Dato: 2017.06.21	Kontroll: TR



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

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

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



AT PLAN& ARKITEKTUR

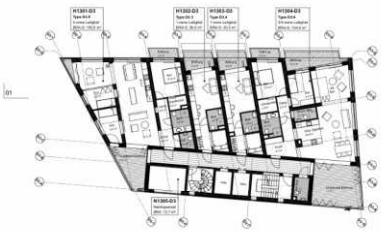
Tromsø: Grønnegata 65, 5.etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnetspl. 1, 0181 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 676 813

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

Prosjektnavn:
Dovrekvartalet

Tiltakshaver:
Eiendomsgruppen Oslo AS

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



AT PLAN& ARKITEKTUR

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

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

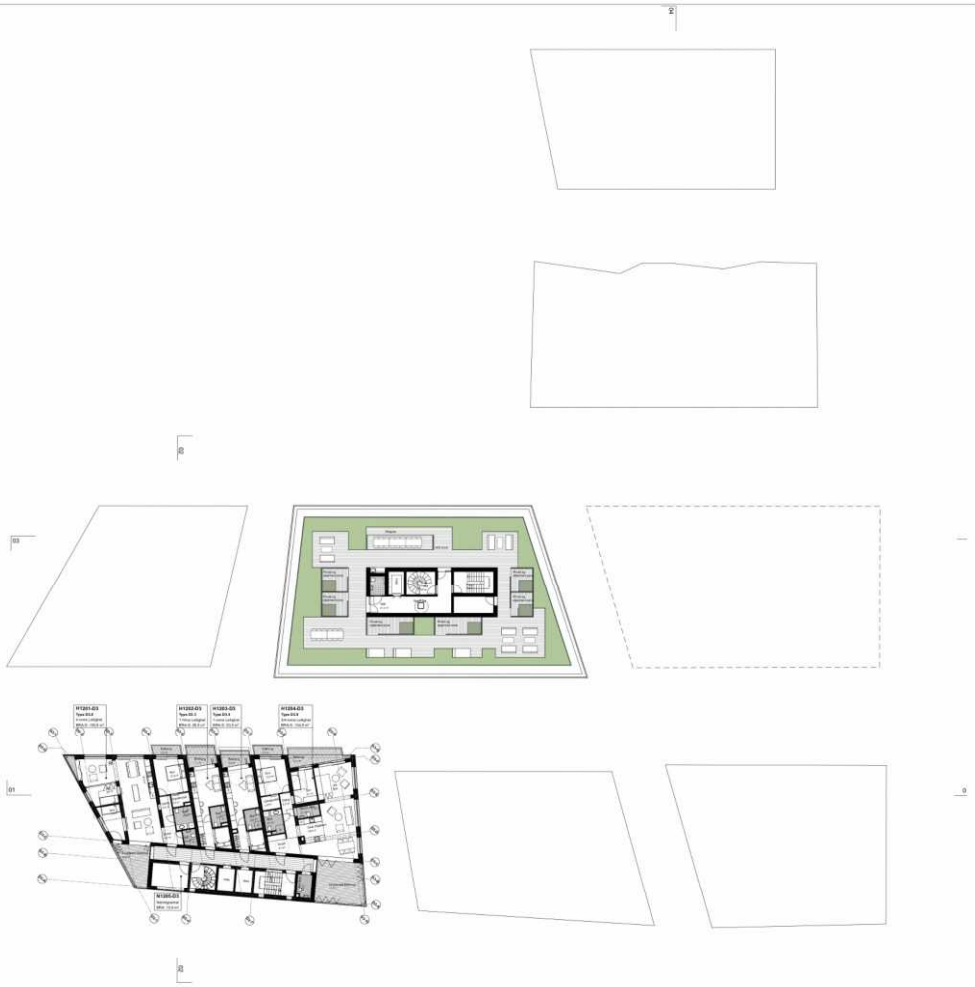
Prosjektnavn:
Dovrekvartalet

Tiltakshaver:
Eiendomsgruppen Oslo AS

Adresse:
Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

Prosjektnr.: Rammesøknad	Tegning: Plan 13	G.nr./br.nr: 81/1148	Målestokk: 1:200
Prosjektleder: TR		Prosjektnr.: 592	Tegn nr: A20-16
Saksbehandler: DP/PA/VC		Dato: 2017.06.21	Kontroll: TR

Revisjon:



AT PLAN& ARKITEKTUR

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

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

Eiendomsgruppen Oslo

Oslo: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

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

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

Vedlegg:E-6



PLANE ARKITEKTUR

Tromsø: Grønnegata 65, 5.etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnetsgt. 1, 0181 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 876 813

Eiendomsgruppen Oslo

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

Prosjektnavn: Dovrekvartalet

Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS

Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm

Prosjektfase: Rammesøknad | Tegning: Fasade Servest D4-D5 | Løpenr.arkiv: 81/1148

Prosjektleder: TR | Prosjektnr: 592

Tegningsnr: A40-03

Målestokk: 1:200 /1:400 | Format: A2 /A4

Tegn nr:

Kontrollert av: DRP/AVC | Dato: | Kontrollert: TR





Vedlegg:E-13

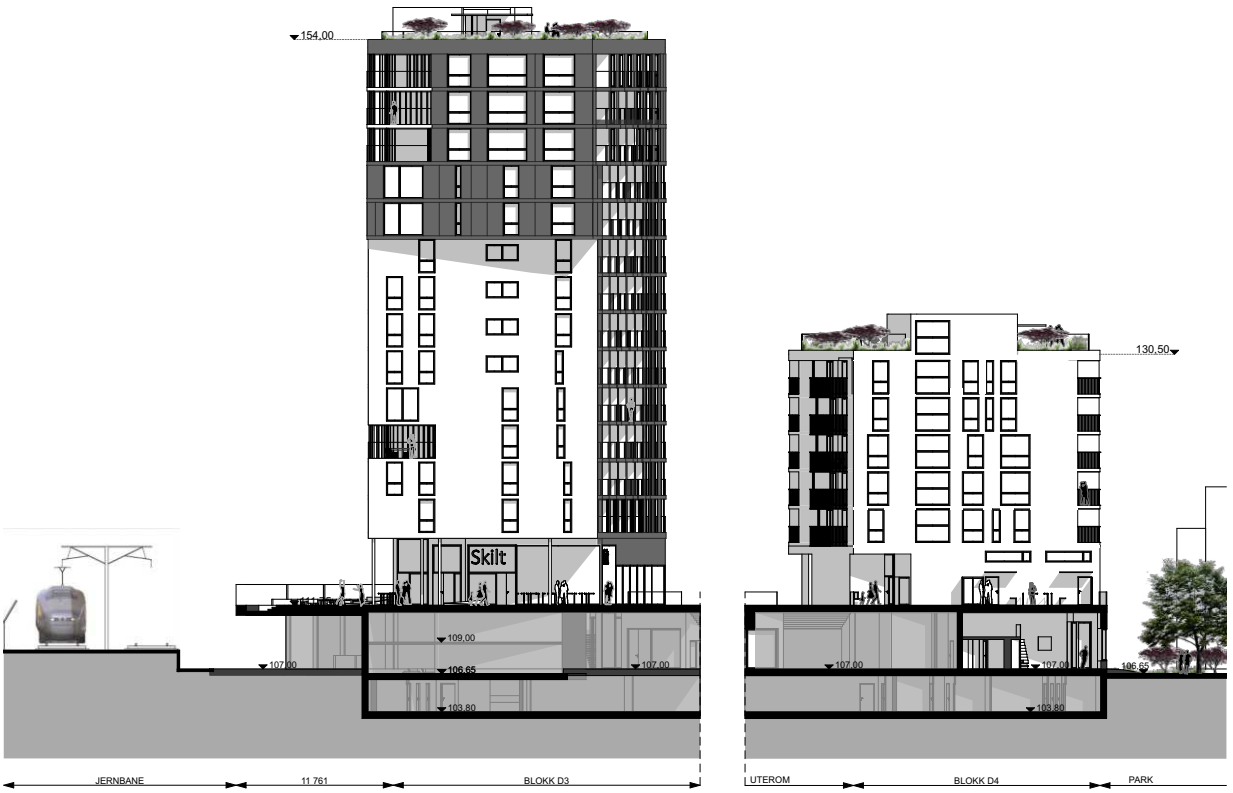


ATL PLANE ARKITEKTUR
Tromsø: Grønnegata 65, 5.etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnetsgt. 1, 0181 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 876 813

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

Prosjektnavn: Dovrekvartalet
Tiltakshaver: Eiendomsgruppen Oslo AS
Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm
Prosjektnr: Rammesøknad
Beskrivelse: Fasade Sør D2-D5
Løpenr: 81/1148
Målestokk: 1:200/1:400
Format: A2/A4
Prosjektleder: TR
Prosjektnr: 592
Tegn nr: A40-10
Tegnekontor: DRPAVIC
Dato:
Kontroll: TR
Revisjon:

Vedlegg:E-14



ATP PLAN & ARKITEKTUR
Tromsø: Grønnegata 65, 5.etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnetsgt. 1, 0181 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 876 813

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

Prosjektnavn:	Dovrekvartalet
Tiltakshaver:	Eiendomsgruppen Oslo AS
Adresse:	Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm
Prosjektfase:	Rammesøknad
Tegning:	Fasade Nordøst D3-D4
Løpenr./år:	81/1148
Målestokk:	1:200/1:400
Format:	A2/A4
Prosjektleder:	TR
Tegnet av:	592
Tegn nr:	A40-11
Kontrollert av:	DRP/AVC
Dato:	
Kontrollert:	TR

Innkalling til ordinær generalforsamling 10.04.2025 for 5178 Landstad Borettslag.

Møtested: Storstua
Tid: kl. 18:00

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

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

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

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

Saksliste

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

Sak 0: Velkommen og informasjon fra Styret

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

Alternativ 1

Sak 1: Konstituering

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

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

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

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

Alternativ 1

Sak 3: Årsrapport

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

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

Mot
Annet forslag

Sak 4: Årsmelding fra styret

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

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Årsmeldingen godkjennes

Mot
Årsmelding ikke godkjent

Sak 5: Personvalg - Valg av tillitsvalgte

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

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

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Morten Saugnes

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

- Arne Engesvoll
- Randi Birkelund

Kandidater til **Varamedlem (2 år)**:

- Leif Magne A Nordal

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

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

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Tidligere vedtak opphører

Mot
Vi skal fortsatt jobbe frem en fusjon

Sak 7: Godtgjørelse av tillitsvalgte

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

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

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

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

Forslaget fikk ___27__ stemmer, og ble vedtatt.

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

Forslaget fikk ___0_ stemmer, og ble /ikke vedtatt.

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

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

Landstad Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2024

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

TILLITSVALGTE
Styret har i perioden bestått av:

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

Varamedlemmer til styret:

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

Valgkomite:

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

SELSKAPSINFORMASJON

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

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

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

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

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

Forretningsfører er BORI BBL.

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

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

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

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

Styret arbeider for tiden med en egen hjemmeside for Landstad borettslag

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

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

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

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

Av andre større saker kan nevnes:

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

Gjennomført velferdstiltak eller andre arrangementer.

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

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

Godkjent av styret, den 28 mars 2025.

REGNSKAPET FOR 2024

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

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

KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT 2024

Felleskostnader

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

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

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

Forsikringer

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

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

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

Planlagt vedlikehold

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

Skadedyr

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

Ved skade

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

Bruksoverlating – utleie mm

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

Forkjøpsrett

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

Driften av borettslaget

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

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

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

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

Godkjent av Styret, den 28.mars 2025.

Endre tidligere vedtak fra Generalforsamling vedrørende sammenslåing med Dovrekvartalet borettslag

Bakgrunn:

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

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

Godtgjørelse til tillitsvalgte

Bakgrunn:

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

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

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

Landstad Borettslag – Årsmøte 10.4.2025

INNSTLLING FRA VLGKOMITEEN

Styrevalg

Nåværende styre:

Leder Morten Saugnes – på valg

Medlem Lill Hurlen Olsen – ikke på valg

Medlem Jan Roger Lykkeslett – ikke på valg

Medlem Randi Birkelund – på valg

Medlem Arne Engesvoll – på valg

Vara Leif Nordal – på valg

Vara Inger-Johanne Maaø – ikke på valg

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

Valgkomiteens innstilling blir da som følger:

Leder Morten Saugnes – gjenvelges for 2 år

Medlem Randi Birkelund – gjenvelges for 2 år

Medlem Arne Engesvoll – gjenvelges for 2 år

Vara Leif Nordal – gjenvelges for 2 år

Lillestrøm, den 24.3.2025

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

(sign) (sign) (sign)

Fullmakt

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

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

Denne fullmakten er gyldig ved signatur.

Dato:_____

Sign: _____

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Landstad Borettslag
Alle belop i NOK

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

Balanse 31.12.2024

Landstad Borettslag
Alle belop i NOK

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

Balanse 31.12.2024

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

Landstad Borettslag

Morten Saugnes
Styrets leder

Randi Birkelund
Styremedlem

Ole Anton Berntsen
Styremedlem

Jan Roger Lykkeslett
Styremedlem

Lill Hurlen Olsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

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

Note 2 Lønns- og personalkostnader

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

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

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 Konsulenttjenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Note 6 Energi og fyring

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

Note 7 Driftskostnader

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

Note 8 Andre driftskostnader

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

Note 9 Anleggsmidler

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

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

Note 10 Andelskapital

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

Note 11 Opptjent egenkapital

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

Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

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

Note 13 Pantelån

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

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

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

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

Note 14 Borettsinnskudd

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

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

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

Note 16 Disponible midler

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

5178 2024 Årsoppgjør + fullstendighetserklæring til signering.pdf

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

Identifikasjon

bankID Saugnes, Morten

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

Identifikasjon

bankID Berntsen, Ole-Anton

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

Identifikasjon

bankID Lykkeslett, Jan Roger

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

Identifikasjon

bankID Olsen, Lill Hurlen

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

Identifikasjon

bankID Birkelund, Randi

styret.com

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

Til generalforsamlingen i Landstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 11.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 11. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 11.03.2025

Vedlegg:E-10



ATP PLAN & ARKITEKTUR
Tromsø: Grønnegata 65, 5.etg, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnetsgt. 1, 0181 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 876 813

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

Prosjektnavn: Dovrekvartalet	Adresse: Landstads gate 10, 2000 Lillestrøm		Revisjon:
Tittel/navn: Eiendomsgruppen Oslo AS	Prosjektfase: Rammesøknad	Tegning: Fasade Nordvest D1-D2-D3	Løpenr/år-nr: 81/1148	Målestokk: 1:200/1:400	Format: A2/A4
	Prosjektleder: TR		Prosjektnr: 592	Tegn nr: A40-07	
	Kontrollert av/dato: DRP/AUG		Dato:	Kontrollert: TR	

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Landstads gate 37, 2000 Lillestrøm
Gnr. 81, Bnr. 2707, andelsnr. 46 i LANDSTAD BORETTSLAG, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24251012

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Karl Nguyen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 412 16 703

E-post: karl.nguyen@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.
