

Tærudgata 12



Velkommen til

Tærudgata 12



Salgsoppgaven produsert 24. september 2024

Lillestrøm / Portalen Borettslag

Moderne & velholdt 2-roms i byggets 6.etasje. Umiddelbar nærhet til togstasjon - Balkong med utsikt - 10 min til Oslo S!

Prisantydning	3 980 000,-
Omkostninger	19 621,-
Totalpris	3 999 621,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 017,-
BRA-i	49 kvm
Totalt BRA	54 kvm
Soverom	1
Etasje	6

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2017

Megler	Nora Benedikte Haugen
Telefon	418 41 289
E-post	n.haugen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Dette er en pen & velholdt 2-roms andelsleilighet med moderne standard fra 2017. Det er gåavstand til det meste av servicetilbud, og umiddelbar nærhet til togstasjon som tar deg til blant annet Oslo S og Oslo Lufthavn på ca. 12 minutter!

- Kort fortalt:
- 6.etasje med heisadkomst
- Flott balkong på 11 kvm med ettermiddagssol
- Lave felleskostnader da fellesgjelden er innfridd.
- Vannbårenvarme og varmtvann (A-konto), kommunale avgifter og bredbånd er inkl. i felleskostnader.
- Rikelig med lagringsplass i intern og ekstern bod.
- Praktisk planløsning med flere møbleringsmuligheter.
- Lave strømkostnader (Selger hadde et strømforbruk på ca. 1500 kWt for hele 2023).
- Parkeringsmuligheter.

- Boligen passer perfekt for par, enslige, pendlere, husdyreiere og som førstegangskjøp.

Arealer og innhold

BRA-i:	49 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	54 kvm
TBA:	11 kvm

Beskrivelse

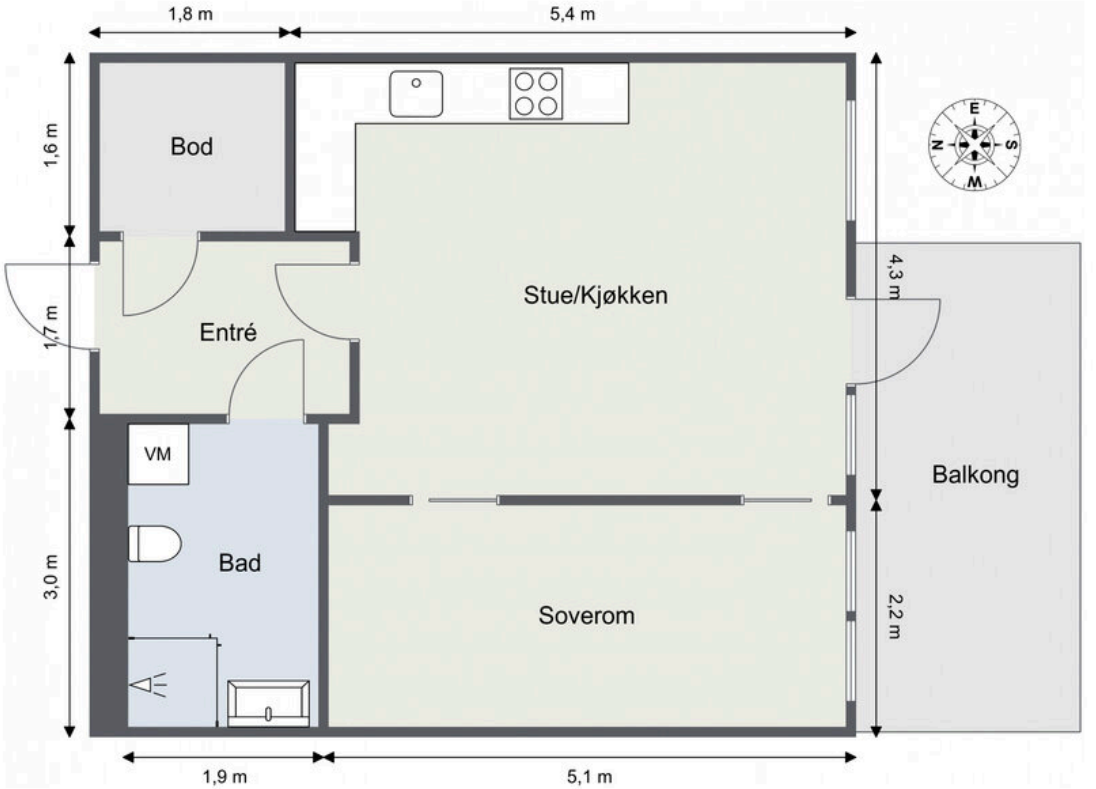
Andelsleilighet
6. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, Bad, Bod, Stue/Kjøkken, Soverom
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 11 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

DALBECK TAKST

Tærudgata 12

6. Etasje



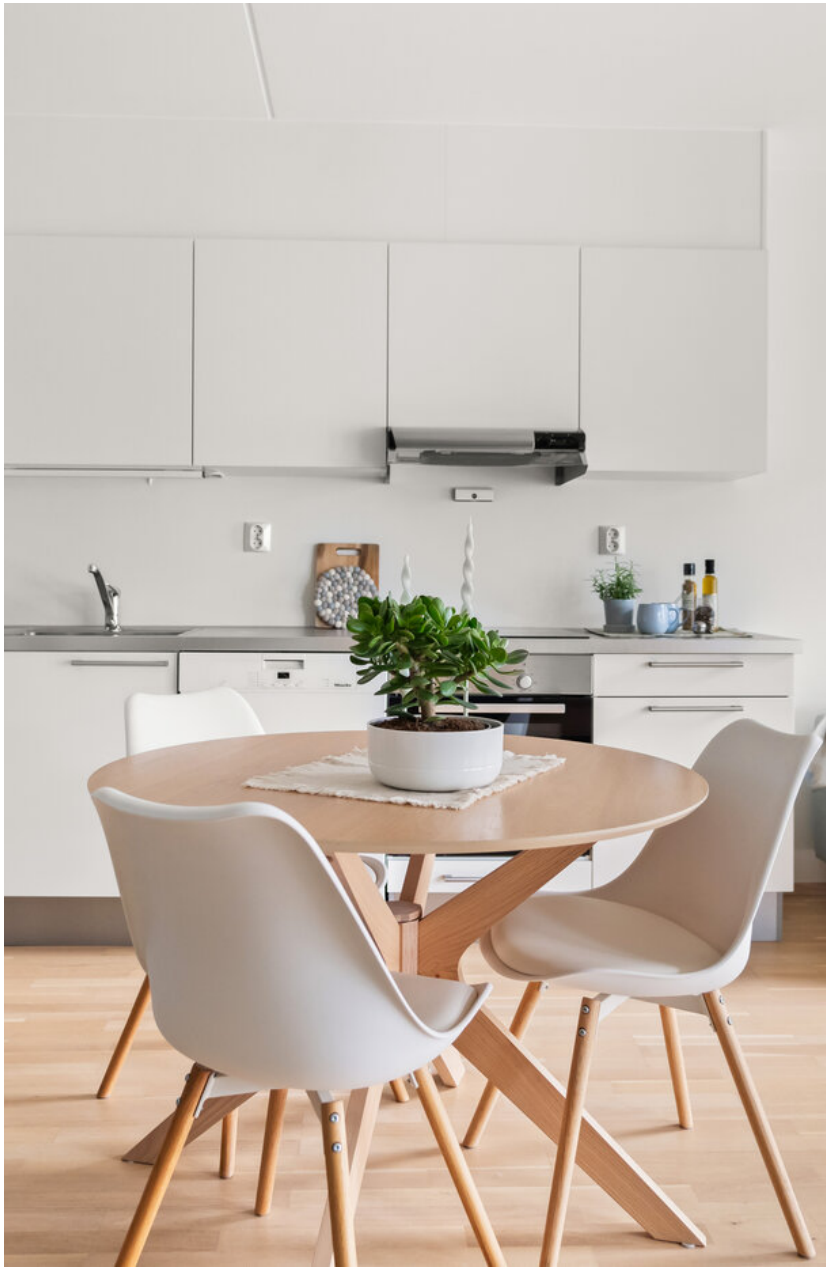
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet










Miele
BOSCH















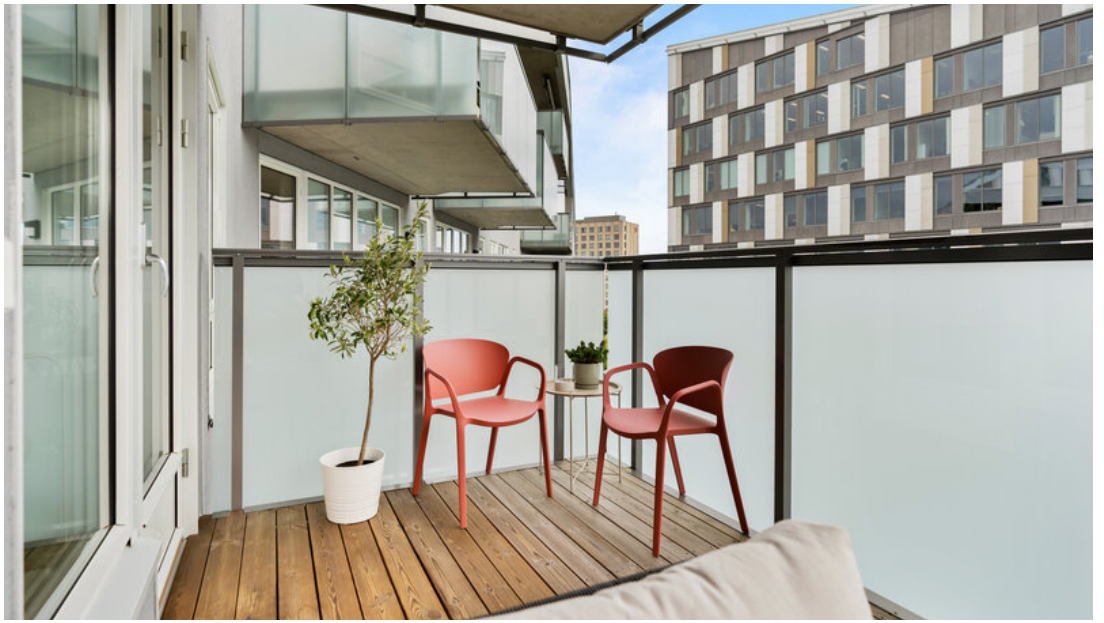




Balkong, uteområdet og nærområdet

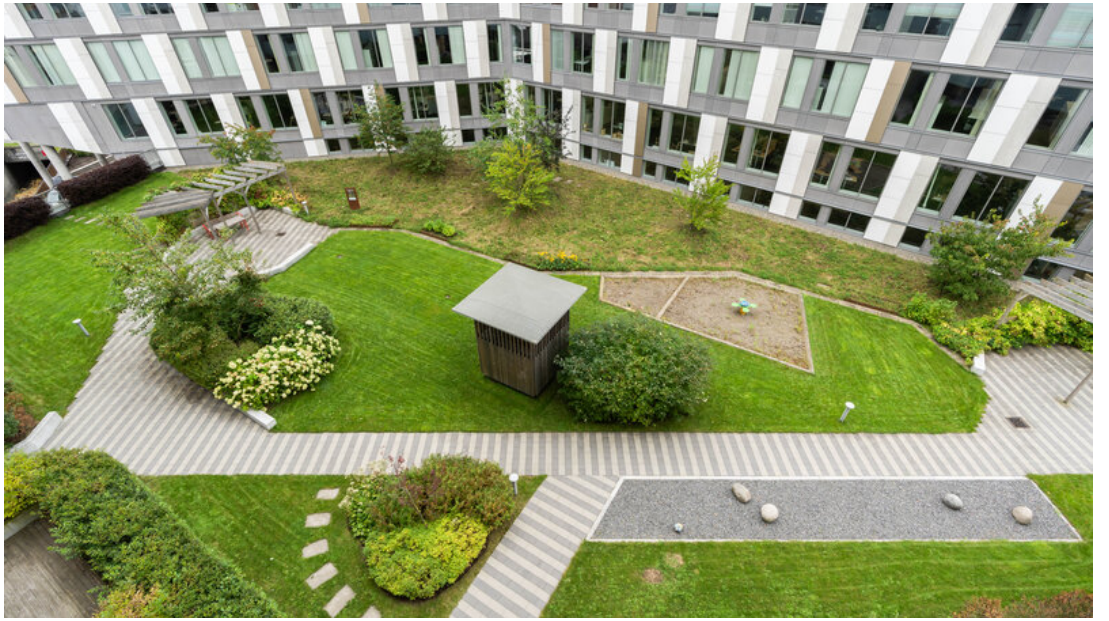


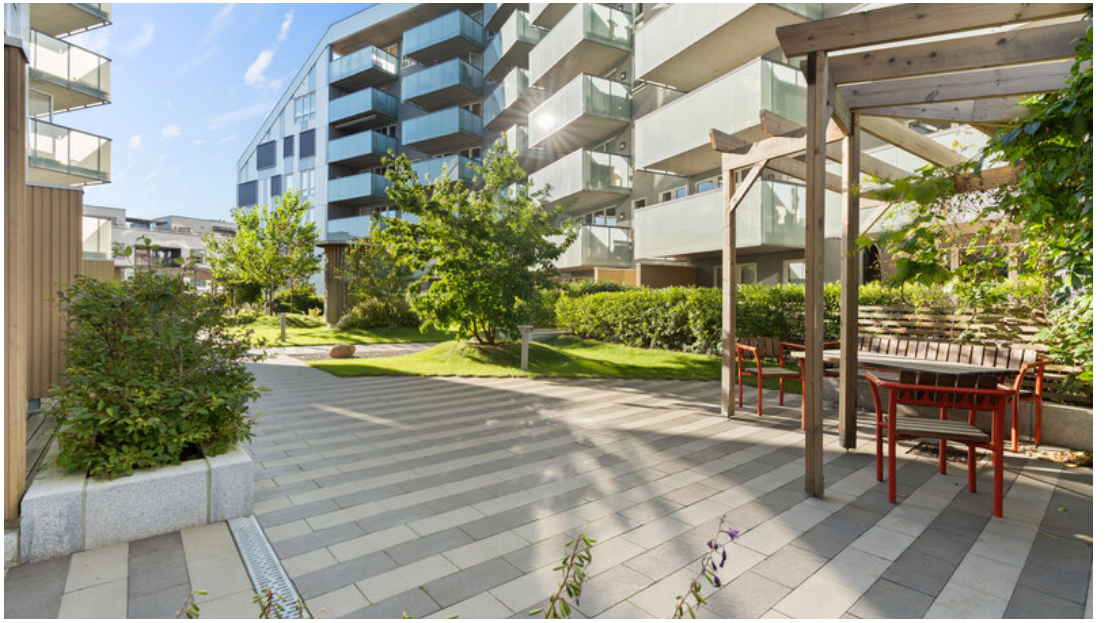





















Lillestrøm stasjon

Informasjon

Tærudgata 12

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0330/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Tærudgata 12, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 2477 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 123 i Portalen Lillestrøm Borettslag, org.nr. 915565158

Selger
Astrid Ringlie Hammervik

Kjøpesum og omkostninger
3 980 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
7 981,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
500,- (Tinglyst pantedokument)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
9 221,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
19 621,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 989 221,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 999 621,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
Andelsleilighet
6. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, Bad, Bod, Stue/Kjøkken, Soverom
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 11 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:
6. etasje BRA-i 49 m²: Entré, bad, bod, stue/kjøkken, soverom

I tillegg disponeres en ekstern bod på 5 m².

Standard

Entré:
Det er heisadkomst til alle plan i bygget. Velkommen inn! Leiligheten har en romslig og innbydende entré med plass til å henge fra seg yttertøy. I gangen finner du også callingsystem. Fra entréen er det inngang til en praktisk innvendig bod med mye lagringsplass. I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod på 5 m².

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har god plass til sofa, tv-møbel og spisegruppe. Vegg- og takflater er malt i lyse og tidløse fargetoner, og har en gråblå kontrastfarge på den ene veggen. Fra stuen er det utgang til en herlig sydvendt balkong på 11 m². Her ute er det god plass ti utemøbler, samt gass-/elektrisk grill. Balkongen er overbygget, og er vendt inn mot et rolig og skjermet gårdsrom som er på to plan høyere enn gatene rundt.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen og sosial løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning fremstår i god stand, og har skap med glatte fronter samt benk med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Det er plass til frittstående kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin. I tillegg er det satt inn integrert ovn og platetopp. Over platetoppen er det tilkoblet en ventilator.

Bad:
Det er inngang til et delikat baderom med flislagte gulv-/veggflater og vannbåren gulvvarme. Innredningen består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Videre er det satt inn dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. Det er også tilgang til et teknisk skap for vann og vannbåren varme i luke over toalettet.

Soverom:
Leiligheten har et romslig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Rommet er malt i en sval og behagelig blåtone. I tillegg er det rikelig med oppbevaringsplass i praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Metallhimling på bad. Takplater i bod. Malt slett himling i øvrige rom.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt eierskifterapport.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende modernisering/påkostning i boligen:
- Byttet gulvlister inn mot soverom
- Sparklet og malt 3 småskader på nederste skuff baderomsmøbel

Sammendrag selgers egenerklæring

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Lagt ny fuge i overgangen gulv-vegg i dusjen, samt byttet dusjbatteri.

- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Lekkasje over himling i 2023 ved inngang i 1. etasje etter stort regnvær. Styret holder i saken med GK Rør.

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Det ble nevnt på borettslagets nettside om observasjon av skjeggkre i en oppgang. Vi har aldri observert i vår leilighet, eller ellers i borettslaget.

- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Ja. Det ble nevnt på borettslagets nettside om observasjon av skjeggkre i en oppgang. Vi har aldri observert i vår leilighet, eller ellers i borettslaget.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Ventilasjonsanlegget hadde en redusert ytelse i perioder ved utetemperatur lavere enn ca. -7 til -9 grader. OBOS og GK Norge ble satt på saken. Det har i ettertid vært gjennomført rengjøring av alle avtrekkskanaler i bygget av OPTICE AS. GK skal i etterkant av dette gjøre inn-reguleringer. Saken er fortsatt under utredning og er en garantisak, så samsvarserklæring foreligger per dags dato ikke. OPTICE AS og GK NORGE

- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Ventilasjonsanlegget hadde en redusert ytelse i perioder ved utetemperatur lavere enn ca. -7 til -9 grader. OBOS og GK Norge ble satt på saken. Det har i ettertid vært gjennomført rengjøring av alle avtrekkskanaler i bygget av OPTICE AS. GK skal i etterkant av dette gjøre inn-reguleringer. Saken er fortsatt under utredning og er en garantisak, så samsvarserklæring foreligger per dags dato ikke.

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Blitt nevnt på borettslagets hjemmeside om observasjon av skjeggkre i en oppgang. Vi har aldri observert det i vår leilighet eller ellers i borettslaget.

- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Ja. Blitt nevnt på borettslagets hjemmeside om observasjon av skjeggkre i en oppgang. Vi har aldri observert det i vår leilighet eller ellers i borettslaget.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte eierskifterapport, datert 18.09.2024
Bygning:
Blokk med med boliger, næring og garasjekjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong og stål. Fasader kledd med fasadeplater. Delvis flatt og skrå tak antatt tekket med takpapp/membran.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Ingen

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Ingen

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Varmtvannsbereder: Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Eierskifterapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

TV på soverom medfølger ikke.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet

ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Teknisk - Leiligheten oppvarmes med vannbåren gulvvarme på badet og radiatorer for øvrig. Den vannbåren varmen er tilknyttet fellesanlegg som også leverer varmtvann. Varmen er tilknyttet A-konto til borettslaget. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Videre har leiligheten balansert ventilasjon som sikrer et sunt og økonomisk inneklima.

Info fra selger og styre:
A kontobeløpet er fastsatt av Techem AS i samarbeid med styret etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkeltes boenhet, Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd a kontobeløp. Techem AS sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer og beløpet beboeren har tilgode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader. (Selger har alltid fått igjen penger når de gjør en årsavregning).

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig forbruk på 1589 kWh. A-konto varmtvann og oppvarming via radiatorer. Forbruket vil variere fra hustand til hustand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 017,- pr. mnd.
Inkluderer: - Diverse drift og vedlikehold
- Felles byggforsikring
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt.
- A-konto oppvarming og varmtvann
- Forreøtningsføreronorar
- Fiberbredbånd fra Telia og Kabel-TV

... Listen er ikke uttømmende.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.107,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader 3.366,-
A konto oppvarming 741,-

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 965 609,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 3 669 313,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke bredbånd og kabel-TV fra Telia er inkludert i felleskostnadene. Den enkelte andelseier kan selv velge hastighet og hvilken kombinasjon de ønsker.

Eiere kan velge bort kabel-TV til fordel for bredbånd med høyere hastighet.

Borettslaget

Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:

- Portalen Lillestrøm borettslag utgjør seksjon nr. 2 av Jernbanegata Lillestrøm eierseksjonssameie, som i tillegg til borettslagets samleseksjon for 144 boliger, består av to næringsseksjoner.
- Borettslaget består av 144 andelsleiligheter.
- Næringsseksjonene består av en kontorseksjon og en forretningsseksjon.
- Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning.
- Første innflytting skjedde i 2017. Tomten ble kjøpt i 2016.
- Styret kan kontaktes på e-post portalenbrl@styrerommet.no

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning A/s

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenr.: OBBK01-98207521175
Type: Annuitetslån
Restsaldo: 163.692.275,-
Restløpetid: 33 år 6 md.
Term: 12
Type rente: Flytende, 5,45%

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

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med termin 30.03 og 30.09. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Minimumsbeløpet er kr. 60.000,- pr. gang. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Fellesformue

Kr 11 426,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og

gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kapitalinntekter. Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kommunale avgifter, tvanlegg og bredbånd samt drift og vedlikehold (primært maling/dugnad). Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak flere renteøkninger enn forventet.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag
på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune
Kommunale avgifter er budsjettert i henhold til den informasjonen som forelå på det tidspunktet budsjettet ble vedtatt.

Energikostnader
Energikostnadene har stabilisert seg på et jevnt høyt nivå. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Portalen Lillestrøm Borettslag.

Lån
Portalen Lillestrøm Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret er økt i henhold til forretningsførerkontrakten. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24 og 3,84% reduksjon av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET Jernbanegata Eierskesjonssameie
Borettslaget er medeier i sameiet Jernbanegata Eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Borettslagets forsikring
Tryg

Polisenr. 6616319

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 911 kvm (Eiertomt)
Mellom bebyggelsen har borettslaget et parkmessig opparbeidet uteareal, godt tilrettelagt for beboere i alle aldre. Her er det soner med gress og vakre sammenplantninger, lekeplass og en koselig uteplass med pergola. Det hele bindes sammen av hellelagte gangareal. Det er kun andelseiere i boretslaget som har tilgang til denne. Fra balkongen har man har et godt overblikk over indre gårdsrom og fin sikt til mot nordvest delen av byen. Balkongen er på 11 kvm og har tregulv, er overbygg og har frostet glassrekkverk. Det er utelys og strømstikk på veggen.

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

Parkering
Eier disponerer ikke p-plass i felles garasjeanlegg. Selger opplyser at p-plass kan leies av andre beboere i borettslaget.
For 500 kr i året så kan du få parkering i næringsdelen i parkeringskjelleren i tidsrommet fra 16.00 til 08.00 neste morgen i ukedager, helger og helligdager. Mellom tidsrommet 08.00 - 16.00 kan du dermed ikke stå der. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Portalen har fått sitt navn nettopp fordi kvartalet er en innfartsport til Lillestrøm. Langs gaten og mot torget er det byliv med hotellets restaurant og bar, en slakterforretning, samt andre serverings- og handelstilbud. Boligen er plassert i bebyggelsens midtre og ligger derfor skjermet for støy fra innfartsåren sørfra og togstasjonen. Boligen har adkomst fra hyggelig gatetun som har minimalt med trafikk i Diagonalgaten og Tærudgata. Adkomst til leilighetene i Portalen Borettslag er fordelt på tre innganger og fire trapperom med heis. Fra trapperommene har man tilgang til parkeringskjeller med tildelte p-plasser, gjesteparkering og felles sykkelparkering. Private sportsboder plassert i en mellometasje. Alle leilighetene er utformet med tanke på en effektiv planløsning med gode lysforhold og romslighet som kan gi en hyggelig ramme for et godt liv i urbane og trygge omgivelser.

Portalen er sentralt plassert, like ved jernbanestasjonen og bussterminalen. Med hyppige togavganger til Oslo Sentralstasjon er det enkelt å pendle til hovedstaden på en miljøvennlig og tidseffektiv måte. Turen til Oslo Sentralstasjon tar kun 10 minutter. Flytoget stopper også på Lillestrøm, og det er kun 12 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Treningssenter Sats, Evo Fitness og Fresh Fitnes holde alle til i nærheten av togstasjonen, slik at det er mulig for deg å finne den treningsformen og senteret som passer for deg.

Norges Varemesse ligger like ved Portalen. Den arrangerer både fag- og publikumsmesser. Noen av de største messene er reiseliv, jobb & utdanning, Gave & interiør, Nor-Shipping, Sjøen for alle og Bygg Reis Deg.

I tillegg til å være sykkelby og kunnskapsby kan Lillestrøm også kalle seg for kulturby. Lillestrøm Kultursenter har et variert program som kan passe for alle. Kultursenteret har også en kafe hvor du kan komme for en rolig lunsj eller delta i en quiz eller bli underholdt av en av de mange spennende foredragene som holdes mens du spiser.

Det finnes ca. 30 spisesteder i Lillestrøm, og byen er i norgestoppen når det gjelder antall restauranter per innbygger.

Bebyggelse

Område består i hovedsak av boligblokk og næringsbygg herunder kontor, servicetilbud, kafeer og restauranter. Området er moderne og arkitektonisk utformet.

Offentlig kommunikasjon

Umiddelbar nærhet til Lillestrøm togstasjon og bussterminal. Stasjonen er et knutepunkt for Nedre Romerike med hyppige adganger og ulike ruter mot Oslo sentrum og Oslo Lufthavn. 10 minutter til Oslo S og 12 minutter til Oslo Lufthavn. Perfekt som pendlerbolig med kort vei til jobb til Oslo sentrum eller Oslo Lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig/næring/hotell og torg på eiendommen datert 22.10.2018.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område som er regulert til kombinert bebybyggelse og anleggsformål. Nærliggende områder er regulert til blokker, bolig/forretning/kontor, torg, bensinstasjon, kjørevei, annet kombinert forhold, jernbane, park, friområde, hotell mm. iht. reguleringsplan for Jernbanetomta, Lillestrøm, med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Det foreligger reguleringsplanforslag for området rundt Nova Spektrum. Stiftelsen Norges Varemesse ønsker å bygge en ny bydel i Lillestrøm. Planen er at dagens område rundt messebygget skal by på flere opplevelser og møteplasser. Det skal bli en levende bydel med boliger, byscene, serveringssteder, handel og annen næringsvirksomhet. Området ligger sydøst for eiendommen.

Videre foreligger det planforslag for Romerike Helsebygg og Lillestrøm bussterminal. Formålet med planen er å utvide bygningsmassen for Romerike Helsebygg og utvikle tomten Lillestrøm Bussterminal til en urban bebyggelse ved stasjonsområdet. For mer informasjon, se:
https://www.lillestrom.kommune.no/cont
entassets/c8db34fc15dd4f0c8fdaad723f11baab/191104_planinitiativ-romerike-helse.pdf.

Iht. kommuneplan for Lillestrøm kommune som ikrafttrådte 12.06.2019. Boligen ligger i et område som er avsatt til sentrumsformål - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til sentrumsformål - nåværende, bebyggelse - nåværende og grønnstruktur.

Iht. temakart fra Lillestrøm kommune ligger boligen innenfor et aktsomhetsområde for flom, og i et område som ligger innenfor akseptabel forurensning med dagens areal. og resipientbruk. Boligen ligger i et område med stor mulighet for marin leire.

Reguleringsplan og kommuneplan finnes på Lillestrøm kommune sine nettsider:
https://kartutside.lillestrom.kommune.no/Html5Viewer/index.html?viewer=Lillestromkart.Lillestromkart&locale=nb-NO.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/81/2477:
05.07.1999 - Dokumentnr: 9665 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:886

21.01.2002 - Dokumentnr: 1139 - Grensejustering

25.10.2017 - Dokumentnr: 1179290 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2586

09.11.2017 - Dokumentnr: 1251121 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 61/100
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 36/100
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 3/100
Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommens rettigheter:
2017/1179303-2/200 25.10.2017 Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2586
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM
KOMMUNE
ORG.NR: 820 710 592

2017/1179303-4/200 25.10.2017 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2586
Bestemmelse om parkering for sykkel
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM
KOMMUNE
ORG.NR: 820 710 592

2017/1179303-6/200 25.10.2017 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2586
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM
KOMMUNE
ORG.NR: 820 710 592

2017/1179303-8/200 25.10.2017 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2586
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM
KOMMUNE
ORG.NR: 820 710 592
- Rettighetserklæring. Erklæringen omhandler rettigheter til vei, sykkelparkering, vann og avløp.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken

inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 500,-
Tilrettelegging: 19 900,-
Nordvik Grunnpakke: 20 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra Pakke M 8 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 947,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 122 548,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 19.09.2024
- Eierskifterapport, datert 18.09.2024
- Energiattest, datert 20.09.2024
- Brev fra forretningsfører, datert 24.09.2024
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2024, datert 21.03.2024
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 19.09.2024
- Kommuneplankart, datert 19.09.2024
- Ferdigattest, datert 22.10.2018
- Byggemeldte tegninger, datert 03.09.2018

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. november 2024

Ansvarlig megler

Nathasha Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

Megler

Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41841289

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Tærudgata 12

Selgers egenerklæringsskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Lillestrøm
Oppdragsnr.	60-0330/24
Selger 1 navn	Astrid Ringlie Hammervik
Gateadresse	Tærudgata 12
Poststed	LILLESTRØM
Postnr	2004

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 2
Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 60-0330/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Lagt ny fuge i overgangen gulv-vegg i dusjen, samt byttet dusjbatteri.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Lekkasje over himling i 2023 ved inngang i 1. etasje etter stort regnvær. Styret holder i saken med GK Rør.

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

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

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det ble nevnt på borettslagets nettside om observasjon av skjeggkre i en oppgang. Vi har aldri observert i vår leilighet, eller ellers i borettslaget.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det ble nevnt på borettslagets nettside om observasjon av skjeggkre i en oppgang. Vi har aldri observert i vår leilighet, eller ellers i borettslaget.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Ventilasjonsanlegget hadde en redusert ytelse i perioder ved utetemperatur lavere enn ca. -7 til -9 grader. OBOS og GK Norge ble satt på saken. Det har i ettertid vært gjennomført rengjøring av alle avtrekkskanaler i bygget av OPTICE AS. GK skal i etterkant av dette gjøre inn-reguleringer. Saken er fortsatt under utredning og er en garantisak, så samsvarserklæring foreligger per dags dato ikke.
Arbeid utført av: OPTICE AS og GK NORGE

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ventilasjonsanlegget hadde en redusert ytelse i perioder ved utetemperatur lavere enn ca. -7 til -9 grader. OBOS og GK Norge ble satt på saken. Det har i ettertid vært gjennomført rengjøring av alle avtrekkskanaler i bygget av OPTICE AS. GK skal i etterkant av dette gjøre inn-reguleringer. Saken er fortsatt under utredning og er en garantisak, så samsvarserklæring foreligger per dags dato ikke.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 60-0330/24

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

Beskrivelse: Blitt nevnt på borettslagets hjemmeside om observasjon av skjeggkre i en oppgang. Vi har aldri observert det i vår leilighet eller ellers i borettslaget.

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

Beskrivelse: Blitt nevnt på borettslagets hjemmeside om observasjon av skjeggkre i en oppgang. Vi har aldri observert det i vår leilighet eller ellers i borettslaget.

Document reference: 60-0330/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 60-0330/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astrid Ringlie Hammervik	bb42d583d744c791699246f e3d8b56a27c2acb47	19.09.2024 16:47:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 60-0330/24

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

nets

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Tærudgata 12
2004 Lillestrøm



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 18/09/2024

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
478 41 288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:81, Bnr: 2477
Hjemmelshaver:	Astrid Ringlie Hammervik
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	123
Byggeår:	2017
Tomt:	8911 m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	18.09.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles sentral tomt med pent opparbeidet uteareal.

OM BYGGEMETODEN:
Blokk med med boliger, næring og garasjekjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong og stål. Fasader kledd med fasadeplater. Delvis flatt og skrå tak antatt tekket med takpapp/membran.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Dette er borettslagets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

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

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

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

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
6.Etasje	49			11	46	3
Ekstern bod		5				
SUM BYGNING	49	5		11	46	3
SUM BRA	54					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:
Entré, Bad, Bod, Stue/Kjøkken, Soverom

BRA-e:
Ekstern bod

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Radiator i stue/kjøkken. Vannbåren gulvvarme på bad.

Takhøyde: Ca 250cm målt i stue.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

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

18/09/2024



Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomskabin med flislagte vegger og metallhimling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. Teknisk skap for vann og vannbåren varme i luke over toalett.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

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

Det ble ikke hullboret for fuktsøk på grunn av at badet er en prefabrikkert kabin.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i god stand. Glatte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin. Integrert ovn og platetopp.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater og stedvis knirk i gulv forekommer og anses som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2 og 3-lags vinduer produsert i 2016. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i god stand.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydvendt balkong på ca 11m2 med utgang fra stue fremstår i normal stand.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Gjennomgående balansert ventilasjon. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 2017
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Ikke funnet nevneverdige avvik.

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

Merknader:

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

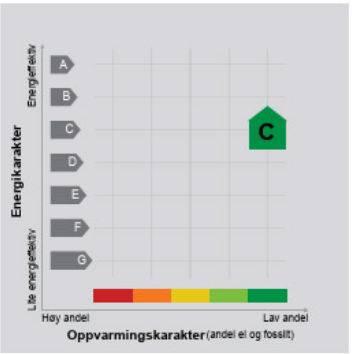
©mstr.no

www.bmtf.no

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Tærudgata 12
Postnummer	2004
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	2477
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300495639
Bruksenhetsnummer	H0706
Merkenummer	Energiattest-2024-28037
Dato	20.09.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ CHARLOTTE GABRIELSEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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	2016
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Tærudgata 12	300495639	H0706	2	0	123

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2016

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	25 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	168 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 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	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	68,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 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
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)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
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	0,00
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	0,90
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 varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
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	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

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 biobrenselbaserte 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	21.10.2015

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	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 876 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	112,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 328 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	112,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 876 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	2 548 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 328 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 876 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Informasjon fra forretningsfører

Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Nordvik Lillestrøm
v/Donna Babic-Ohlsson
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM

8064014 697/6013 24.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.09.24

Boligselskap:	697 Portalen Lillestrøm Borettslag
Organisasjonsnr:	915.565.158
Andelseier:	Astrid Ringlie Hammervik
Leieobjektnr:	6013
Adresse:	Tærudgata 12, 2004 LILLESTRØM
Andelsnummer:	123
Borettsinnskudd:	kr 1.575.000,–
Hjemmeside:	http://web5.herborvi.no/0697

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6616319.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig.
- Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og melde dette inn. Dette kan gjøres digitalt her: https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte. Eierskifte vil bli registrert i løpet av 1-2 virkedager, og du vil motta en e-post med invitasjon til Techem Beboer App så snart eierskifte er registrert.
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
- Garasje/bod følger noen av leilighetene - Se oversikt i vedtekter.
- Styret kontaktes på portalenbrl@styrerommet.net.
- IN innbetaling er mulig ved forfall pr. 30.03 og 30.09.
- Felleskostnader øker med 5% fra 01.08.2024

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term	Avdr.frihet	Type	Rente
* OBBK01-98207521175 A		163.692.275,-	33 år 6 md.	pr. år 12	til og med	rente Flyt	5,45%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.107,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.366,-
A konto oppvarming	741,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.107,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	93,-	3,-	11.426,-	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBBK01-98207521175	0,-	0,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 23.09.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Trætteberg tlf.22 86 83 78 ev. pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Glenn-johnny Rimmereide Kanalveien 6, 2004 LILLESTRØM, e-post: likeglad@hotmail.com.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____

Borettslagets stempel og underskrift

Kapittel oppset

Kapittel title

Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Nordvik Lillestrøm
v/Donna Babic-Ohlsson
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM

8064014 697/6013 24.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.09.24

Boligselskap:	697 Portalen Lillestrøm Borettslag
Organisasjonsnr:	915.565.158
Andelseier:	Astrid Ringlie Hammervik
Leieobjektnr:	6013
Adresse:	Tærudgata 12, 2004 LILLESTRØM
Andelsnummer:	123
Borettsinnskudd:	kr 1.575.000,–
Hjemmeside:	http://web5.herborvi.no/0697

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6616319.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig.
- Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og melde dette inn. Dette kan gjøres digitalt her: https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte. Eierskifte vil bli registrert i løpet av 1-2 virkedager, og du vil motta en e-post med invitasjon til Techem Beboer App så snart eierskifte er registrert.
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
- Garasje/bod følger noen av leilighetene - Se oversikt i vedtekter.
- Styret kontaktes på portalenbrl@styrerommet.net.
- IN innbetaling er mulig ved forfall pr. 30.03 og 30.09.
- Felleskostnader øker med 5% fra 01.08.2024

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term	Avdr.frihet	Type	Rente
* OBBK01-98207521175 A		163.692.275,-	33 år 6 md.	pr. år 12	til og med	rente Flyt	5,45%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.107,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.366,-
A konto oppvarming	741,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.107,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	93,-	3,-	11.426,-	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBBK01-98207521175	0,-	0,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 23.09.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Trætteberg tlf.22 86 83 78 ev. pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 697
Portalen Lillestrøm Borettslag

Velkommen til årsmøte i Portalen Lillestrøm Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
21. mars 2024 kl. 18:00, Formannskapssalen, Lillestrøm Rådhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Viktig informasjon
Generalforsamlingen vil finne sted i formannskapssalen på Lillestrøm rådhus, Jonas Lies gate 18. Det vil bli servert kaffe/te/vann og noe enkelt å bite i.

Etter generalforsamlingen vil det kl. 20:30 avholdes et beboermøte på samme sted. I beboermøtet vil GK og Portalen Boliger AS/OBOS informere om ventilasjonssaken, og det vil bli anledning til å stille spørsmål.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring – Andelseiernes vedlikeholdsplikt
8. Innkommet forslag: Gransking av Forvaltningen av laget/manglende innrapporteringer fra Styret
9. Innkommet forslag: Gransking av saksbehandling/avtaler ventilasjonen
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Thorud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 697 Portalen Borettslag årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 212 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 212 000.

Sak 7

Vedtektsendring – Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektenes paragraf 5-1 "Andelseiernes vedlikeholdsplikt" er uklare når det gjelder andelseiers ansvar for vedlikehold av gulv/vegger på terrasser og balkonger. Det foreslås et tillegg i vedtektene som tydeliggjør hvilket ansvar andelseiere har.

Forslag til vedtak

Følgende tekst legges bak eksisterende tekst i vedtektenes paragraf 5-1 punkt (1): "De andelseiere som har terrasser og/eller balkonger med impregnerte gulvbord, har ansvar for vanlig vedlikehold. Borettslaget står for utskifting. De andelseiere som har trepanel på ytterveggen på terrasse eller balkong har ansvar for at disse overflatene blir malt. Det gjelder også beboers side av skillevegger mellom andelene. Det er kun maling utlevert av styret som skal brukes på disse. Terrasser omfatter både terrasser på takhagen og takterrasser i 6., 7. og 8. etasje."

Sak 8

Innkommet forslag: Gransking av Forvaltningen av laget/manglende innrapporteringer fra Styret

Forslag fremmet av:
Per Erik Hverven

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse (fra Vedlegg «Forslagsstillers brev om sak 8 og 9 på GF»):
Styret har et vesentlig ansvar i forhold til vedlikehold og innrapporteringer. Det man kan slå fast, er at Styret har unnlatt å innrapportere skader på bygget i forhold til garantitiden på 5år. Dette er betydelige skader som styret har blitt gjort kjent med lenge før garanti tidens utløp. Styret faktisk underslo informasjon om dette til generalforsamlingen i 22. Videre har Styret unnlatt både å besvare, og unnlate å gjøre nødvendig vedlikehold på bygningen etter klage fra beboere. VEDLEGG,1. (underskrift fra beboere.) Vi prater her om foreløpige anslåtte kostnader på godt over 4millioner kroner. Styret har med det handlet aktlaus og påført både laget og eiere et betydelige tap. Et krav rettet mot styret er grunnet i borettslagsloven Kap.12 Skadebot - skadebotansvar. §.12-1) Til orientering er *krav allerede oversendt Styret. VEDLEGG; 2. 5 sider (Rapport befaring av innrapporterte skader og manglende vedlikehold)*

Styrets innstilling

Styret mener at i stedet for å bruke penger på granskning, så engasjerer vi profesjonelle håndverkere for vedlikehold og utbedring av mangler i borettslagets fellesarealer. Vi bruker forslagsstillers punkter i vedlegg 2 som oppdragsliste for å gjennomføre dette. Vi samler medgått tid og materiell for utbedring av mangler i en faktura. Denne fakturaen videresender vi til OBOS/Veidekke og ber om at de dekker beløpet i sin helhet på grunn av mangler som er forsøkt utbedret tidligere eller som ikke er utført.

Hvis OBOS/Veidekke aksepterer å betale dette, er saken løst. Hvis OBOS/Veidekke ikke aksepterer å betale dette, da er alle punktene reparert av profesjonelle håndverker. I gitt tilfelle vil kostnadene på dette arbeide være langt lavere enn en eventuell kostnad på granskning som kan bli høyere enn faktura beløpet.

Kostnader for vedlikehold vil måtte dekkes av borettslaget. Styret jobber med en avveining av hva slags vedlikehold vi kan utføre selv som beboere, og hva vi må sette bort til profesjonelle håndverkere. Dugnadshjelp vil være viktig for å redusere kostnadene.

Forslagsstiller tar også opp vedlikehold og utbedring av mangler i garasjekjelleren. Siden garasjekjelleren er sameiets (Jernbanegata Lillestrøm ES) ansvar, vil styret på vegne av borettslaget ta opp vedlikehold og mangler med sameiet. Videre vil styret presisere at ventilasjonssaken ikke er et tema for styret i denne saken, den er en pågående reklamasjonssak som styret svarer på i sak 9.

Ellers vil vi kommentere to påstander i forslagsstillers saksframstilling. For det første påstår forslagsstiller (se vedlegg 2) at det ble levert et signert skriv fra beboere til generalforsamlingen i mars 2023. Dette skrivet, som er udatert (se Vedlegg 1), mottok ikke det forrige styret. Vi tok derfor kontakt med forslagsstiller for å få vite hvordan det signerte skrivet skal ha blitt levert. Forslagsstillers sier at det ble levert fysisk (ikke av ham, for han var i utlandet), men vi fikk ingen navn på hvem som leverte det. Som sagt, det forrige styret mottok ikke skrivet.

Vi vil også kommentere påstanden om at styret i juni 2022 «underslo» informasjon til generalforsamlingen 8. juni 2022. Det er feil at informasjon ble underslått. Den «informasjonen» styret mottok, var tre spørsmål fra Hverven. Styret besluttet at disse spørsmålene skulle svares ut på beboermøtet i etterkant av generalforsamlingen.

Styret avviser forslag til vedtak. I stedet for å bruke penger på granskning, så engasjerer styret profesjonelle håndverkere for vedlikehold og utbedring av mangler i borettslagets fellesarealer. Per Erik Hvervens punkter i vedlegg 2 brukes som oppdragsliste for å gjennomføre dette. Styret vil på generalforsamlingen informere om de økonomiske konsekvensene av å vedta gransking.

Forslag til vedtak

Det igangsettes granskning av forvaltningen av laget i henhold til borettslagslova § 7-14 (1) (2) framlegg om gransking.

Vedlegg

2. Vedlegg Forslagsstillers brev om sak 8 og 9 på GF.pdf
3. Vedlegg 1 til sak 8 på GF.pdf
4. Vedlegg 2 til sak 8 på GF.pdf

Sak 9

Innkommet forslag: Gransking av saksbehandling/avtaler ventilasjonen

Forslag fremmet av:
Per Erik Hverven

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse (fra Vedlegg «Forslagsstillers brev om sak 8 og 9 på GF»):
I forhold til ventilasjonen i T-12, så har det vært en konstant klage fra beboere om at anlegget ikke fungerer. Stadig ny unnskyldninger fra OBOS og GK. Det man kan slå fast er at anlegget aldri har tilfredsstilt god ventilasjon i hverken leiligheter eller korridorer. Styret som ansvarlige, obos og GK som leverandører, har flere ganger blitt fortalt at det ikke er ventilasjon i korridorene, og at den forsvant når OBOS og GK gjorde om ventilasjonen i leilighetene 2019 for å tilfredsstille kravene i TEK-10 om god ventilasjon. De har ikke villet ta prøver. De har unnvært å svare på spørsmål vedr. luften i korridorene. Om de skulle ha begått en slik handling, har de handlet i strid med norsk lov, og utsatt beboere for lidelse over flere år. NB! *Min leilighet ble under siste kontroll i år 21 ikke godkjent. Se VEDLEGG. 3-*(Rapport kontroll). Det har blitt klaget både til Styret og Obos, men ingen ting har blitt gjort. *Jeg sitter fortsatt med en leilighet som ikke tilfredsstiller kravene i TEK-10, og har mat os etc.*

Styrets innstilling

Det har vært klager på ventilasjonsanlegget (spesielt i Tærudgata 12) over flere år. Klagene toppet seg vinteren 2022-2023 da det i tre perioder i desember og januar var spesielt kaldt ute. Styret henvendte seg den gang til OBOS og fikk deres støtte til at ventilasjonsanlegget måtte utbedres. OBOS engasjerte en VVS-ingeniør fra OBOS prosjekt som har styrt og koordinert arbeidet med utbedring av ventilasjonsanlegget fram til nå. Fra januar 2023 har altså svikten i ventilasjonsanlegget vært håndtert som en reklamasjonssak.

Per nå er ikke problemene med ventilasjonsanlegget løst, men fra høsten 2023 da GK Norge avdeling Romerike fikk ny ledelse, har GK intensivert arbeidet med å løse problemene. Se kapitlet om «Styrets arbeid» i årsrapporten for 2023 for mer informasjon om arbeidet med ventilasjonsanlegget.

Styret mener at det vil være galt å starte en gransking av ventilasjonsanlegget i situasjonen vi har nå:

· OBOS støtter arbeidet med å få utbedret ventilasjonsanlegget slik at TEK10-forskriftene tilfredsstilles

· GKs ledelse ved avdeling Romerike støtter arbeidet og bruker ressurser for å finne en løsning på problemene.

Styrets oppfatning er at den pågående reklamasjonssaken må fortsette og at styret selv må eie denne saken. En gransking vil forstyrre og kan også ødelegge reklamasjonssaken.

Styret ønsker åpenhet og god informasjon i ventilasjonssaken. Beboerne inviteres derfor til et beboermøte i etterkant av generalforsamlingen. Der vil OBOS og GK informere om framdriften i ventilasjonssaken. De svarer også på spørsmål.

Styret avviser forslag til vedtak. Det inviteres til beboermøte i etterkant av generalforsamlingen. Styret vil på generalforsamlingen informere om de økonomiske konsekvensene av å vedta gransking.

Forslag til vedtak

Det igangsettes gransking av ventilasjonen herav spesifikt; All saksbehandling, godkjennelser og inngåtte avtaler mellom OBOS, GK, STYRET og styrets 3.part.i henhold til borettslagsloven § 7-14 (1) (2) framlegg om gransking.

Vedlegg

5. Vedlegg 3 til sak 9 på GF.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Glenn Rimmereide

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Adriana Cvjetkovic
- Elin Dale

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Ole Erik Hedenstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- August Bergum
- Johanna Bent

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Birgit Misfjord
- Kai Thoresen
- Tore Falkenås

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2024.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Ole Erik Hedenstad

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Adriana Cvjetkovic

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Erik Hedenstad	Tærudgata 12
Nestleder	Glenn Rimmereide	Kanalveien 6
Styremedlem	Adriana Cvjetkovic	Tærudgata 12
Styremedlem	Elin Dale	Kanalveien 4
Styremedlem	Lasse Mørkhagen	Kanalveien 6
Varamedlem	Maj Britt Amador	Kanalveien 6
Varamedlem	Jan Tyskeberg	Kanalveien 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Ole Erik Hedenstad	Tærudgata 12
Varadelegert	
Adriana Cvjetkovic	Tærudgata 12

Valgkomiteen

Tore Falkenås	Tærudgata 12
Birgit Misfjord	Kanalveien 6
Kai-Terje Thoresen	Kanalveien 6

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post portalenbrl@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Portalen Lillestrøm Borettslag
Borettslaget består av 144 andelsleiligheter.
Portalen Lillestrøm Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915565158, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:
81 2477

Første innflytting skjedde i 2017. Tomten ble kjøpt i 2016.

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

Portalen Lillestrøm Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kapitalinntekter.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kommunale avgifter, tv-anlegg og bredbånd samt drift og vedlikehold (primært maling/dugnad).

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak flere renteøkninger enn forventet.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune
Kommunale avgifter er budsjettert i henhold til den informasjonen som forelå på det tidspunktet budsjettet ble vedtatt.

Energikostnader
Energikostnadene har stabilisert seg på et jevnt høyt nivå.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Portalen Lillestrøm Borettslag.

Lån
Portalen Lillestrøm Borettslag har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret er økt i henhold til forretningsførerkontrakten.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24 og 3,84% reduksjon av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET Jernbanegata Eierskesjonssameie
Borettslaget er medeier i sameiet Jernbanegata Eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

pwc

Til generalforsamlingen i Portalen Lillestrøm Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Portalen Lillestrøm Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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.

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.

Oslo, 20. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG
ORG.NR. 915 565 158, KUNDENR. 697

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 054 805**	**1 622 129**	**1 054 805**	**772 773**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		17 451 471	17 756 321	2 466 200	2 189 200
Tilbakeføring av avskrivning	15	14 518	14 518	14 500	14 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 830 020	0	-302 000	-1 868 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-15 844 638	-18 454 460	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-4 672	-772	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-68 691	117 069	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-282 032**	**-567 324**	**2 178 700**	**335 700**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**772 773**	**1 054 805**	**3 233 505**	**1 108 473**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 750 455	1 613 537
Kortsiktig gjeld	-1 977 682	-558 732
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**772 773**	**1 054 805**

PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG
ORG.NR. 915 565 158, KUNDENR. 697

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		10 003 761	4 674 778	9 166 408	11 107 512
Innkrevde felleskostnader	2	6 081 527	5 128 367	6 076 592	6 958 488
Ladeinntekter EL-bil		0	992	0	0
Andre inntekter	3	1 948	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 087 236**	**9 804 137**	**15 243 000**	**18 066 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-30 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-215 000	-200 000
Avskrivninger	15	-14 518	-14 518	-14 500	-14 500
Revisjonshonorar	6	-11 500	-10 875	-9 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-188 710	-181 100	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-39 614	-55 640	-50 000	-80 000
Kontingenter		-28 800	-28 800	-28 800	-28 800
Drift og vedlikehold	8	-762 154	-585 270	-650 000	-810 000
Forsikringer		-336 130	-303 124	-335 000	-370 000
Kommunale avgifter	9	-2 166 861	-1 874 521	-2 045 000	-2 220 000
Kostnader sameie	23	-386 350	-535 749	-455 000	-455 000
Energi/fyring	10	-901 996	-959 686	-958 000	-946 000
TV-anlegg/bredbånd		-745 062	-633 139	-670 000	-790 000
Andre driftskostnader	11	-512 413	-423 269	-446 500	-485 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 322 309**	**-5 833 892**	**-6 096 800**	**-6 642 800**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**9 764 927**	**3 970 246**	**9 146 200**	**11 423 200**
Innbetalt andel fellesgjeld		15 844 638	18 454 460	0	0
DRIFTSRESULTAT		**25 609 565**	**22 424 706**	**9 146 200**	**11 423 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	15 646	7 497	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-8 173 741	-4 675 882	-6 685 000	-9 239 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 158 095**	**-4 668 385**	**-6 680 000**	**-9 234 000**
ÅRSRESULTAT		**17 451 471**	**17 756 321**	**2 466 200**	**2 189 200**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		17 451 471	17 756 321		

PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG
ORG.NR. 915 565 158, KUNDENR. 697

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	561 570 109	561 570 109
Tomt		77 000 000	77 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	86 513	17 823
Andre varige driftsmidler	15	31 455	45 973
Miljøbankkonto, øremerket		219 630	155 152
SUM ANLEGGSMIDLER		**638 907 707**	**638 789 056**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	679
Forskuddsbetalte kostnader		197 745	359 655
Andre kortsiktige fordringer	16	146 207	242 819
Energiavregning	21	148 786	460 018
Driftskonto OBOS-banken		1 881 186	528 029
Driftskonto OBOS-banken II		18 499	18 398
Sparekonto OBOS-banken		357 076	3 024
Sparekonto OBOS-banken II		956	916
SUM OMLØPSMIDLER		**2 750 455**	**1 613 537**
SUM EIENDELER		**641 658 162**	**640 402 593**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 144 * 5 000		720 000	720 000
Annen egenkapital	17	144 401 492	126 950 021
SUM EGENKAPITAL		**145 121 492**	**127 670 021**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	175 144 802	192 819 460
Borettsinnskudd	19	319 200 000	319 200 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	214 186	154 380
SUM LANGSIKTIG GJELD		**494 558 988**	**512 173 840**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 001 288	521 225
Påløpte renter		814 529	37 507
Påløpte avdrag		161 865	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 977 682**	**558 732**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**641 658 162**	**640 402 593**
Pantstillelse	22	638 400 000	638 400 000
Garantiansvar	23	121 923	110 966

Lillestrøm, 14.02.2024
Styret i Portalen Lillestrøm Borettslag

Ole Erik Hedenstad /s/ Adriana Cvjetkovic /s/ Elin Dale /s/

Lasse Mørkhagen /s/ Glenn Rimmereide /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 848 504
Garasjeleie	149 250
Strøm elbil	74 750
Avregning strøm el-bil	4 623
Parkeringsleie	3 200
Ekstra kjellerbod	1 200
Kapitalkostnader på IN-lån	9 653 474
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	350 287
Overført til kapitalkostnader	-10 003 761
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 081 527**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Overføring av tilskudd fra miljøkonto	1 948
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 948**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 9 801, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-20 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 301
SUM KONSULENTHONORAR	**-39 614**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-109 991
Drift/vedlikehold VVS	-24 691
Drift/vedlikehold elektro	-72 703
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-176 404
Drift/vedlikehold heisanlegg	-131 272
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-624
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 409
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-164 913
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 125
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 023
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-762 154**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-426 246
Vann- og avløpsavgift	-1 226 247
Renovasjonsavgift	-514 368
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 166 861**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-414 713
Fjernvarme	-487 283
SUM ENERGI / FYRING	**-901 996**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 688
Container	-13 901
Driftsmateriell	-4 586
Lyspærer og sikringer	-44 113
Vaktmestertjenester	-122 910
Renhold ved firmaer	-263 790
Andre fremmede tjenester	-36 483
Trykksaker	-1 695
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 801
Andre kontorkostnader	-5 181
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 942
Velferdskostnader	-4 670
Konstaterte tap	-575
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-512 413**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 837
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 764
Andre renteinntekter	45
SUM FINANSINNTEKTER	**15 646**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-8 173 741
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 173 741**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2016	561 400 000
Kostpris/bokført verdi 2019	170 109
SUM BYGNINGER	**561 570 109**

Tomten ble kjøpt i 2016
Gnr.81/bnr.2477

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler		
Kostpris	101 625	
Avskrevet tidligere	-55 652	
Avskrevet i år	-14 518	
		31 455
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**31 455**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-14 518**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	133 707
Viderefakturerte fakturaer	12 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**146 207**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 617 990
Egenkapital fra IN tidligere	126 380 540
Egenkapital fra IN 2023	15 844 638
Reduksjon EK fra IN	-1 470 689
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**144 372 479**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2018	-319 200 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 830 020	
Nedbetalt tidligere, IN	126 380 540	
Nedbetalt i år, IN	15 844 638	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-175 144 802**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.03.2023.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2016	-319 200 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-319 200 000**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-214 186
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-214 186**

NOTE: 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 374 326
SUM INNTEKTER	**-1 374 326**
KOSTNADER	
Techem	91 800
Fjernvarme	1 431 313
SUM KOSTNADER	**1 523 112**
SUM ENERGIAVREGNING	**148 786**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	319 200 000
Pantelån	175 144 802
Påløpte avdrag	161 865
Beregnede IN-forpliktelser	140 754 489
TOTALT	**635 261 156**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	561 570 109
Tomt	77 000 000
TOTALT	**638 570 109**

NOTE: 23
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 36/100 deler (seksjon 2) av Jernbanegata Lillestrøm ES.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 121 923.
Selskapets andel i sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid
Styret hadde 13 ordinære styremøter i perioden april 2023 frem til årets generalforsamling, samt et budsjettmøte i oktober 2023 og et regnskapsmøte i februar 2024. I tillegg var det betydelig kommunikasjonen mellom styremedlemmene digitalt gjennom e-post, SMS og telefon.

For å gjøre styrearbeidet mest mulig effektivt var arbeidsoppgavene fordelt mellom styremedlemmene. I styremøtene ble utvalgte saker tatt opp, spesielt de sakene som krevde oppfølging over tid. I tillegg ble styremøtene brukt til gjensidig informasjon.

Under konstitueringen ble Glenn Rimmereide valgt som nestleder. Varamedlemmene deltok fast i styremøtene, noe som fungerte bra. Ved fast deltagelse fikk varamedlemmene bedre innsyn i styrets arbeid. Videre brukte styret varamedlemmene til noen få utvalgte oppgaver.

Styret mottok et stort antall henvendelser fra andelseierne gjennom året, både gjennom meldinger på Vibbo, e-post til styret og på annen måte. Spesielt var antall henvendelser fra beboere til styret på Vibbo stor. Antall saker som beboere tok opp med styret på Vibbo siden forrige generalforsamling, var opp mot 200.

Styret håndterte fire forsikringssaker i 2023, hvorav tre er vannskader. Mer om vannskadene i eget avsnitt.

Delegasjon
Godkjenning av nye andelseiere og godkjenning av bruksoverlating (utleie) er delegert til styreleder. I saker hvor styreleder er i tvil eller hvor et avslag er aktuelt, legges saken fram for styret.

Kommunikasjon og bomiljø
Styret har som strategisk mål å forbedre bomiljøet i borettslaget. Styret har derfor også i inneværende periode hatt søkelys på misnøyen enkelte beboere i borettslaget uttrykker. Styret tar gjerne imot kritiske tilbakemeldinger, men styret må kunne forvente at kommunikasjonen mellom beboere og styret skjer på en god og konstruktiv måte.

En beboer stevnet borettslaget til forliksrådet i juni 2023. Se nyheten om forlikssaken som ble publisert i desember 2023 på Vibbo.

Styret la i desember 2022 ut en nyhet om bruk av oppslag på Vibbo. Budskapet var at oppslag er beskjeder og informasjon som sendes av en beboer til alle andre beboere. Videre var budskapet at meldinger (meldinger i Vibbo-appen), evt. e-post, brukes for å kommunisere mellom styret og hver enkelt beboer om saker som gjelder beboerens egen leilighet. Styret har i alle nyhetsbrev til beboerne i 2023 gjentatt budskapet om at styret kontaktes via vibbo.no eller ved å skrive e-post til styret. Styret er fornøyd med at dette fungerer bra, og spesielt det at antall henvendelser på Vibbo er stor.

Styret har også forbedret Vibbo ved å legge inn nye temaer, bla. forslagskasse, innmelding av feil eller mangler og radiatorer og gulvvarme. Styret har planer om å publisere flere nye temaer.

Styret har som mål at det skal være en god og hyppig informasjonsformidling til beboerne. Styret publiserte nyhetsbrev i månedene juni, september, oktober, desember og januar 2024, og planlegger ett i februar/mars (2024). Styret informerte også om andre saker, spesielt om økonomiske temaer:

- Nyheter om renteendringer
- Nyhet om økning av felleskostnader fra og med 1. januar 2024, med en oversikt over de kostnader som øker mest.
- Nyhet om lavere felleskostnader i borettslaget fra og med 1. februar 2024

Økonomi

Økonomien ble forbedret i 2023 i forhold til 2022. Til tross for en reduksjon i disponible midler i 2023 har det blitt gjort flere grep for å bedre likviditeten i borettslaget. Blant annet sender nå Lillestrøm kommune ut månedlige fakturaer, og i 2024 blir det også månedlige fakturaer for TV/bredbånd (altså ikke kvartalsvis faktura).

Regnskapet for 2023 er gjort opp med et årsresultat på kr **1 606 833,- etter korrigeringer** for ekstraordinære innbetalinger på individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Det vises ellers til regnskapet for 2023.

På bakgrunn av økte kommunale avgifter og økte driftskostnader vedtok styret å øke felleskostnadene med 15 % fra 01.01.2024. Kostnader som er budsjettert økt med mer enn 10% sammenlignet med 2023 er:

- Kommunale avgifter er lagt inn med 16,77% (fra 2 045 000 til 2 457 000)
- Drift og vedlikehold er økt med 19,75% (fra kr 650 000 til kr 810 000). Økningen gjelder underpostene bygninger, utvendig anlegg, og heis.
- Forsikringer er lagt inn med ca. 10% (fra 335 000 til 370 000)
- TV/Bredbånd er lagt inn med 15,19% (fra 670 000 til 790 000)

Da Lillestrøm kommunestyre vedtok vesentlig lavere kommunale avgifter enn budsjettert, bestemt styret å redusere felleskostnadene med 3,84% fra og med 1. februar 2024. Reduksjonen på 3,84% (dvs. økning på 11,16% i stedet for 15%) gjaldt fra 1. februar 2024. Det styret gjorde var å oppdatere budsjettet for 2024 med de nye satsene kommunestyret vedtok. Vann og avløpskostnader ble lagt inn i budsjettet med 4% økning sammenlignet med de virkelige kostnadene borettslaget hadde i 2023. Videre ble renovasjonskostnadene ikke økt. De ble lagt inn med samme beløp som de virkelige kostnadene i 2023.

Styret vil ha en ny gjennomgang av felleskostnader i borettslaget, spesielt for TV/bredbånd og eiendomsskatt i 2024. Bakgrunnen er at forhandlingene om ny avtale med Telia er ferdig og at eiendomsskatten for 2024 har blitt redusert. Vi forventer å være ferdig med gjennomgangen ved månedsskiftet februar/mars. Grunnen til at vi ikke blir ferdig før, er at vi ikke har fått eiendoms-skatteseddelen for 2024 fra Lillestrøm kommune. Denne seddelen inneholder viktig informasjon (boligverdi) for å kunne beregne riktig eiendomsskatt.

Styret har et ansvar for at borettslaget har en bærekraftig økonomi. Det er ikke gitt at budsjett og regnskap skal gå i null. Borettslaget må ha disponible midler, og helst en buffer for evt. uforutsette utgifter og fremtidig vedlikehold. Å legge opp til et budsjett som går i null ville vært svært uansvarlig.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styreleder er HMS ansvarlig og et styremedlem (Glenn Rimmereide) er HMS kontakt i borettslaget. Styret publiserte en nyhetssak om HMS arbeidet i borettslaget på Vibbo i april 2023. Nyhetssaken presiserer styrets og den enkelte beboers ansvar, og viser til «HMS brev til beboerne» og «Sjekkliste for egenkontroll» for nærmere informasjon.

På styremøtet i oktober 2023 gjennomførte styret den årlige evalueringen av HMS-arbeidet i borettslaget. HMS-rutiner ble oppdatert. Videre ble kontroll av fellesarealet i borettslaget utført i november 2023 i henhold til borettslagets HMS-rutiner på dette området.

Den årlige branntekniske testen av klokker, sirener og styringer ble gjennomført 25/11-2023. Borettslaget har fra starten hatt avtale med EDA Elektro Data Romerike AS om Brann og nødlyskontroll, og EDA var derfor involvert i gjennomføringen av brannøvelsen. Noen avvik ble funnet. Tre sirener i fellesarealer virket ikke og batterier i to sentraler måtte byttes. Det har også lyst «Feil» på sentralen i lengere tid i sommer. Alt er nå rettet.

I borettslag er det styrets ansvar å anskaffe, ha kontroll og vedlikehold av slokkeutstyr. Alle leiligheter fikk utdelt et 6 kilos pulverapparat ved innflytting. Disse apparatene skal testes etter 5 år og byttes ut når levetiden er 10 år. Firesafe gjennomførte kontroll av brannslukkere 03.01.2024. Det var 27 av 144 som ikke hadde satt ut apparat denne dagen. I tillegg var det to som ikke hadde apparat og en med feil type. De som var forhindret denne dagen får en ny mulighet 14.03.2024. Det er kun 6 kilos pulverapparat eller 6 liter skumapparat som er godkjent.

Styret har oppfylt plikten når det gjelder kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder samt fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkelanlegg.

Det er gått jevnlige kontroll runder i nødtrapper for å sjekke at disse er frie for hinder og at lys virker som det skal.

Styret jobber med å få en oversikt på antall nøkkelbrikker som er registrert på andelseiere. Det er fordi vi ønsker å slette de nøkkelbrikker som er mistet og eventuelt glemt ved overtagelse av leiligheter.

Det var årlig kontroll av røyk-luker i november og ble utført av Everlite.

Det er viktig at brannsikkerheten ved lading av elbiler blir tatt alvorlig. Generell informasjon om lading i borettslag har derfor blitt lagt ut på Vibbo. Hovedbudskapet er at det ikke er tillat å benytte skjøteledninger og adaptere (overganger fra en kontakttype til en annen). Det ble også tatt kontakt med enkelte beboere for å påpeke viktigheten av god brannsikkerhet.

Vannskade-forsikringssaker

Det var tre vannlekkasjer i 2023. Vi jobber fortsatt med disse sakene, mye på grunn av at ekstremværet «Hans» førte til svært lang saksbehandlingstid hos Tryg. Ekstremværet resulterte også i at borettslagets styre (og ikke Tryg og deres samarbeidspartnere) måtte ta ansvaret og bruke tid på å engasjere firmaer både for å finne skadeårsak og utbedre skadene. Disse tre vannskadene mener vi nå å ha kontroll på i den forstand at tiltak er iverksatt som sikrer videre framdrift, om enn det går tregt.

Den saken med størst skader er vannlekkasjen fra en takterrasse i Kanalveien 4 i sommer. Det spesielle med denne saken er at forsikringen ikke dekker selve årsaken til lekkasjen (skade på taket), den dekker bare følgeskadene i leilighetene under. Skadeårsaken viser seg å være taktekkingen. Ved hjelp av OBOS fikk vi entreprenøren til å utbedre dette. Tryg bestemte først at skadeoppgjøret for lekkasjens følgeskader skulle være et kontantoppgjør, fordi Tryg og deres samarbeidspartnere ikke hadde kapasitet på grunn av ekstremværet. Dette var vi skeptiske til, og

etter hvert ble løsningen at vi fikk lov til å innhente to pristilbud for utbedring av følgeskadene. Etter en lang prosess ble ett av firmaene godkjent av Tryg, og utbedring av skadene startet i januar 2024.

Via OBOS fikk vi entreprenøren til å gjennomføre kontroll av alle andre terrasser som har tilsvarende løsning som i Kanalveien 4. Styret vil få rapporten fra denne kontrollen når den er ferdig.

Den andre saken er lekkasjer i august i 2023, i gangen/ventilasjonsanlegget i Tærudgata 12. Lekkasjene er fra en rørkasse oppunder taket på skilleveggen mellom ventilasjonsrommet og gangen i 1. etasje. Rett før jul fikk vi beskjed fra Tryg om at de ikke finner skadeårsaken og at borettslaget selv må finne ut av dette. Styret kontaktet derfor GK Norge i januar for å få hjelp til å finne skadeårsaken. GK Norge har så langt ikke konkludert.

Den tredje skadesaken er en drypplekkasje fra et avløpsrør i Tærudgata 12.Styret engasjerte først et firma for å finne ut om det var lekkasje fra taket. Siden konklusjonen var at det ikke var lekkasje fra taket, engasjerte styret et annet firma for å inspisere lekkasjer på avløpsrør inne i bygget. Dette firmaet fant to lekkasjepunkter. Rapportene fra disse to firmaene ble sendt til Tryg i januar 2024. Tryg har ikke konkludert så langt.

Ventilasjonsanlegget

Ventilasjonsanlegget i Tærudgata 12 har i flere år vist seg å være ustabilt. Antallet klager på dårlig ventilasjon økte i perioden desember 2022 og januar 2023 da det var kaldt vær ute. På den bakgrunn tok styret de gjentatte reklamasjonene opp med OBOS og GK i desember 2022 som en egen samlet reklamasjonssak.

I skrivende stund er ventilasjonen fortsatt en reklamasjons/garanti-sak og altså ikke avsluttet. Siden dette er en reklamasjonssak som pågår, har borettslaget ikke hatt kostnader ifm. arbeidet med å utbedre anlegget. Utbedring av ventilasjonen har mesteparten av tiden vært knyttet til feil og mangler når det er minusgrader ute.

OBOS Nye Hjem og Portalen boliger AS har engasjert OBOS Prosjekt til å bistå i denne saken. Det har blitt gjennomført undersøkelser. A-team og Bjerke ventilasjon ble engasjert til å se på saken, men disse måtte trekke seg fra oppdraget da de ikke hadde muligheter til å foreta omprogrammeringer av systemet. Derfor ble GK engasjert igjen til å se på saken. GK har hatt utfordringer med personell og har fått ny serviceleder. De har sett på utfordringene med nye øyne, derfor har det tatt tid å komme til en konklusjon/løsning i saken.

Styret hadde et statusmøte med OBOS i slutten av januar 2024. Den gang var status at GK omprogrammerte anleggene i slutten av desember. Videre at GK i januar hadde hatt fokus på anlegget i Tærudgata 12 (bygg B). Blant annet gjorde GK en ny justering/omprogrammering i slutten av januar. For å få verifisert at dette løser problemet, ventet de på kuldegrader. På møtet i slutten av januar ble det dessuten orientert om at det arbeides videre med dokumentasjon av ventilasjonsanlegget i bygg B. Dette blir hovedsakelig utskrifter fra SD anlegget og tester samt en kort vurdering av disse når temperaturene er under - 6 °C.

Styret hadde et nytt møte med OBOS 15/2-2024 hvor også GK var med. Status etter dette møtet er at OBOS og GK nå også jobber med en ny problemstilling, ikke bare den som er knyttet til temperaturer fra minus 6 °C og kaldere. Den nye problemstillingen er at anlegget i bygg B er ustabilt også når det er varmere enn dette. Blant annet har anlegget ikke gått på full luftmengde over lengre tid. I skrivende stund jobbes det med å løse dette. På møtet medio februar ble det dessuten besluttet at GK skal foreta kontrollmålinger av luft i utvalgte boliger og trappeoppgangen/korridorer, dette gjelder både bygg A og B.

Vedlikehold

Vi gjennomførte en vellykket dugnad i juni med meget bra oppmøte. Styret håper på like godt oppmøte neste gang. Da skal vi være bedre forberedt på at mange kommer og skal kunne fordele oppgaver bedre slik at vi slipper å stå i kø for å utføre arbeid.

Alle andelshavere som har gult trepanel på skillevegger på takterrasse og på vegg på terrasser og balkonger, har fått utlevert maling og utstyr for å kunne vedlikeholde disse flatene. Alle fikk dette utdelt på høsten og de som ikke rakk å male før vinteren har gitt tilbakemelding om at det blir gjort nå til våren.

Styret er klar over at vedlikehold koster og har sett på hvilke oppgaver som bør prioriteres. Vi jobber med en avveining av hva vi kan utføre selv som beboere, og hva vi må sette bort til profesjonelle håndverkere. Vi kan ikke ta alt på en gang, men med litt klokskap skal vi fortsette å arbeide slik vi gjorde i fjor og fikse steder med stor slitasje først. Her vil selvfølgelig dugnadshjelp være viktig for å redusere kostnadene. Vi vil gjennomgå befaringsrapporter fra overlevering av bygget for å se om noen av kostnadene kan deles med entreprenøren.

Vi ser at noen lamper i fellesarealer slutter å virke og behov for utbytting er til stede. Årsaken er at levetiden på LED armaturen er oversteget, og disse byttes forløpende når det oppdages. Noen lamper har leveringstid på 12 uker, så det kan være årsaken til at de ikke blir byttet ut raskt.

Opprydding sykkelrom og avhending av el-sykler

Styret har foretatt en opprydding i garasjen og sykkelrom, for det var mange sykler som bar preg av å ikke være i bruk. De syklene som ikke var merket er fjernet og vil bli gitt bort til en veldedig organisasjon. Foreløpig står disse syklene i «karantene».

Alle El-sykler, ladestativer og tilhørende kabling er fjernet og levert som E -avfall hos ROAF. Vi prøvde å gi bort syklene gratis, men det var ingen interesse.

Sameiet og borettslaget - drift og vedlikehold av garasjeanlegget

Portalen borettslag er med i sameiet Jernbanegata Lillestrøm eierseksjonssameie (ES). Sameiet omfatter garasjeanlegget og annet fellesareal. Portalen borettslag eier 36%, kontordelen 61% og næringsdelen (forretningsarealer på bakkeplan) 3%. Kontordelen og næringsdelen forvaltes av Arctic Business Management AS. Borettslaget har tre medlemmer i sameiets styre.

Arctic Business Management og Aimo Park Norway har avtale om gjesteparkering i kontordelen av garasjeanlegget i kjelleren. Denne avtalen gir andelseiere i Portalen borettslag rett til å leie parkeringsplass for sine gjester på nærmere angitte betingelser.

Sameiet har en vaktmestertjeneste for fellesarealene levert av Coor. De ulike eierseksjonene har egne vaktmesteravtaler for sine arealer. Borettslaget har en separat avtale med Coor, mens kontor og forretning har avtale med Borg Forvaltning. Borg Forvaltning og Coor har et felles ansvar for garasjekjelleren. Et godt samarbeid mellom disse er helt nødvendig for å ivareta en god forvaltning og drift i garasjeanlegget.

Avregning av elbil ladere

Strømmålerne ble lest av halvårlig i 2023 og deretter avregnet av OBOS.

I tillegg til a konto strømforbruk trekkes det kr. 50 per mnd. Dette er en service/vedlikeholdsavgift som alle med lader blir belastet, og kommer i tillegg til forbruk.

Styremedlemmet som har ansvaret for avlesning av målerne, gjør tre ting:

1. leser av ny målerstand for alle ladebokser
2. Henter ut totalt forbruk for anlegget fra Fjordkraft
3. Regner ut skyldig beløp

Summen beboer skal betale er beboers prosentandel av totalforbruket for ladeanlegget. Det vil si, vi tar totalt fakturert beløp fra Fjordkraft og fordeler dette ut på hver ladeplass basert på en brøk tilsvarende beboers andel av forbruk. Grunnlaget oversendes OBOS som trekker fra innbetalt a-konto, og sender ut faktura på differansen.

Det har, som informert på Vibbo, blitt avdekket en feil i noen tidligere avregninger. Dette blir korrigert i egen avregning til berørte beboere.

Styret vil på nytt vurdere fjernavlesing av målerne over internett i stedet for manuell avlesning og fakturering som vi driver med nå. Vi har vært i kontakt med flere potensielle leverandører, ideelt sett en leverandør som kan overta all drift og vedlikehold av anlegget og foreta direkte avregning og fakturering mot hver enkelt beboer.

I forbindelse med utvidelse av anlegget tidlig i 2024 ble vi informert om at produsent av dagens ladere er konkurs. På skrivende tidspunkt er det uklart hvilke følger dette vil få for evt. fremtidige utvidelser og vedlikehold av eksisterende anlegg. Vi er i kontakt med vår partner, Elfag Expert, for å avklare dette. Styret vil komme med mer informasjon når dette er avklart.

Arrangementskomité

Styret har en arrangementskomité som skal foreslå og legge til rette for ulike sosiale og praktiske fellesskapstiltak for andelseierne i borettslaget. I perioden deltok styremedlem Elin Dale i komitéen. De inviterte til sommerfest/dugnad 29/06-2023 med pølser og tilbehør i takhagen mellom blokkene. Det var et stort oppmøte og iver etter å delta i dugnaden. Videre la de til rette for tenning av juletre og servering av gløgg og pepperkaker i takhagen 17/12-2023. Det var få som møtte opp, men det var nok på grunn av været. Komiteen håper at det møter flere ved neste arrangement som er planlagt i løpet av juni 2024.

Reforhandlede og nye avtaler

Borettslaget har inngått ny avtale med Telia for levering av TV og internett. Avtalen gjelder fra 1/3-2024. Telia informerte beboerne om tjenestene de kan velge blant i e-post datert 13/2-2024.

Den nye avtalen innebærer flere forbedringer. Oppsummert:

- Ny lavere månedspris
- Høyere hastighet på grunnpakke internett - En dobling fra 50 til 100 mbit
- Lavere pris på valgfri oppgradering til høyere hastighet
- Ny forbedret router til alle leiligheter - nyeste generasjon router med Wifi 6 og mesh-støtte. Telia vil kontakte hver beboer for å avtale tid for bytte av utstyr.

Når det gjelder avtale om skjøtsel av grøntanlegg på takhagene har styret innhentet tilbud fra to andre leverandører som tilbyr skjøtsel av grøntanlegg. Disse tilbudene er mye dyrere og av dårligere kvalitet enn dagens avtale. Dagens avtale ivaretar ganske så grundig omfang av leveranser som skal utføres på takhagene. Dagens leverandør har hatt utskifting av personell, og det har vist seg at de ikke har fulgt opp den avtalte kravspesifikasjonen. Styret har i 2023 hatt møte med ledelsen hos leverandøren, og sikret at denne følges opp og leveres iht kravspesifikasjonen og avtalen. Styret har planer om å ha faste møter med leverandøren ved oppstart av sesongen slik at vi sikrer at vi får den kvaliteten som avtalt i avtalen.

Vi har også sjekket serviceavtalen på heis mot en tilsvarende leverandør. De har tilnærmede like priser og vi valgte å beholde OTIS som har installert heisene og er kjent med bygget.

Videre gjøremål

Det nye styret vil i løpet av våren sørge for gjennomføring av garasjevask og det vil bli bestilt container for levering av diverse avfall.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6616319. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

JERNBANEGATA LILLESTRØM ES
ORG.NR. 920 064 566, KUNDENR. 725

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 067 547	1 222 811	1 149 000	1 171 000
Andre inntekter	3	12 500	113 680	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 080 047**	**1 336 491**	**1 149 000**	**1 171 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 000	-7 500
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-53 000
Revisjonshonorar	6	-8 213	-7 295	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-47 695	-46 530	-46 000	-50 000
Konsulenthonorar	7	-39 975	-7 089	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-69 243	-107 312	-85 000	-115 000
Forsikringer		0	-643 049	-410 000	0
Energi/fyring	9	-470 792	-698 372	-400 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-196 396	-95 053	-82 000	-222 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-889 364**	**-1 661 749**	**-1 105 000**	**-872 500**
DRIFTSRESULTAT		**190 683**	**-325 258**	**44 000**	**298 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	524	195	0	0
Finanskostnader	12	-398	-129	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**126**	**66**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**190 808**	**-325 192**	**44 000**	**298 500**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-325 192		
Til opptjent egenkapital		190 808	0		

JERNBANEGATA LILLESTRØM ES
ORG.NR. 920 064 566, KUNDENR. 725

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	195
Kundefordringer		28 205	0
Andre kortsiktige fordringer		0	44 916
Driftskonto OBOS-banken		550 740	312 589
Sparekonto OBOS-banken		45	45
SUM OMLØPSMIDLER		**578 990**	**357 744**
SUM EIENDELER		**578 991**	**357 744**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		240 315	49 507
SUM EGENKAPITAL		**240 315**	**49 507**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		98 321	306 957
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld	13	240 355	1 281
SUM KORTSIKTIG GJELD		**338 676**	**308 237**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**578 991**	**357 744**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Til

Generalforsamling 2024 Portalen BBL –Lillestrøm Lillestrøm 09022024

ATT; Styret I Portalen BBL

HISTORIE og grunnlag for gransking

I generalforsamlingen 2023, fremmet jeg et forslag om gransking av styrets forvalting av borettslaget, samt spesifikt gransking av ventilasjonen i Tærudgt. 12. Dette forslag var godt begrunnet i manglende vedlikehold av eiendommen og i et ventilasjonsanlegg som ikke hadde nødvendig funksjonalitet i henhold til regelverket. Forslaget ble den gang nedstemt av styret og generalforsamling. Idet forhold, ytret representanten fra OBOS seg, om at Gransking etter § 7-14 (2) ikke gjaldt i denne sak. Dette var en direkte løgn fra OBOS representanten A N Trætteberg. En uttalelse som gjorde votering umulig. Jeg vil derfor pånytt fremme forslag om gransking av forvaltningen og ventilasjonen i borettslaget.

SAK; 1. Begrunnelse for Gransking av *Forvaltningen av laget/manglende innrapporteringer fra Styret*

Styret har et vesentlig ansvar i forhold til vedlikehold og innrapporteringer. Det man kan slå fast, er at Styret har unnlatt å innrapportere skader på bygget i forhold til garantitiden på 5år. Dette er betydelige skader som styret har blitt gjort kjent med lenge før garanti tidens utløp. Styret faktisk underslo informasjon om dette til generalforsamlingen i 22. Videre har Styret unnlatt både å besvare, og unnlate å gjøre nødvendig vedlikehold på bygningen etter klage fra beboere. **VEDLEGG,1**. (underskrift fra beboere.) Vi prater her om foreløpige anslåtte kostnader på godt over 4millioner kroner. Styret har med det handlet **aktlaus** og påført både laget og eiere et betydelige tap. Et krav rettet mot styret er grunnet i borettslagsloven Kap.12 Skadebot - skadebotansvar. §.12-1) Til orientering er ***krav allerede oversendt Styret. VEDLEGG; 2. 5 sider*** *(Rapport befaring av innrapporterte skader og manglende vedlikehold)*

SAK; 2 Begrunnelse for <u>gransking av</u> <u>saksbehandling/avtaler ventilasjonen</u>

I forhold til ventilasjonen i T-12, så har det vært en konstant klage fra beboere om at anlegget ikke fungerer. Stadig ny unnskyldninger fra OBOS og GK. Det man kan slå fast er at anlegget aldri har tilfredsstilt god ventilasjon i hverken leiligheter eller korridorer. Styret som ansvarlige, obos og GK som leverandører, har flere ganger blitt fortalt at det ikke er ventilasjon i korridorene, og at den forsvant når OBOS og GK gjorde om ventilasjonen i leilighetene 2019 for å tilfredsstille kravene i TEK-10 om god ventilasjon. De har ikke villet ta prøver. De har unnvært å svare på spørsmål vedr. luften i korridorene. Om de skulle ha begått en slik handling, har de handlet i strid med norsk lov, og utsatt beboere for lidelse over flere år. **NB***! Min leilighet ble under siste kontroll i år 21* ***ikke godkjent. Se VEDLEGG. 3-*** (Rapport kontroll)**.** Det har blitt klaget både til Styret og Obos, men ingen ting har blitt gjort. ***Jeg sitter fortsatt med en leilighet som ikke tilfredsstiller kravene i TEK-10, og har mat os etc.***

<u>FORSLAG (</u><u>Til Votering</u>**<u>)</u>**

FORSLAG 1. Det igangsettes granskning av forvaltningen av laget i henhold til borettslagslova § 7-14 (1) (2) framlegg om gransking.

FORSLAG 2. Det igangsettes gransking av ventilasjonen herav spesifikt; All saksbehandling, godkjennelser og inngåtte avtaler mellom OBOS, GK, STYRET og styrets **3.part.**i henhold til borettslagsloven § 7-14 (1) (2) framlegg om gransking**.**

Jeg vil på det sterkeste anbefale generalforsamlingen å stemme for gransking av både forslag 1 og forslag 2, slik at vi nå kan få ryddet opp. Jeg vil tro at en Gransking vil være til stor fordel for Styret og borettslaget, da en gransking vil avklare handling og ansvar.

RAPPORTER/PROTOKOLL

<u>Styret må informere generalforsamlingen om de pågående rettstvister *i borettslaget*</u>. *De må samtidig informere både selgere og kjøpere av leiligheter i borettslaget om de pågående tvister i borettslaget, slik at unødvendige krav senere kan rettes borettslaget, grunnet manglende informasjon til kjøpere/selgere av leiligheter. Det bes samtidig Styret om at de pågående tvister protokollføres i protokoll fra generalforsamlingen Det er rettet et rettslig krav til styret om tilbakebetaling av uriktig innkrevd eiendomsskatt. Kravet er grunnet i aktlaus handling i borettslagsloven Kap.12 Skadebot-skadebotansvar §12-1. Om styret her skulle tape saken, vil dette utløse en erstatning på godt over 2mill. Jeg har her prøvd å komme til en løsning, men nei takk fra styret.*

Det bes også at det informeres om» manglende innrapporterte skader på bygningen T-12», og evt. konsekvenser av en slik handling. Det er en sak med et foreløpig krav på over 4.millioner.

Begge disse krav vil være en betydelig belastning for økonomien i borettslaget.

Med hilsen

Per Erik Hverven

Til

Generalforsamlingen **Lillestrøm**

Styret i Portalen Borettslag **Lillestrøm**

Det fremkommer manglende vedlikehold av bygningen, Tærudgt. 12. Det har vært flere klager til styret ang. skader og manglende vedlikehold. Det er svært beklagelig at andelseierne og besøkende skal få oppleve forringing av bygningsmassen allerede etter 5 år. Styret har ansvaret for eiendommens vedlikehold. Vi ber derfor Styret forvalte eiendommen etter det ansvar som loven har pålagt dem å gjøre.

Skadene er som følger; Tidligere rapportert og purret.

Sprekker i vegger;

Puss som begynner å løsne;

Hull i vegg;

Sprukne fliser og manglende fuger;

Kjeller gulv, manglende toppstøp på deler av gulvet;

Bråk i ventilasjonen, og ingen ventilasjon i innergangene.

Ellers manglende normalt vedlikehold;

Flere av disse forhold skulle vært innrapportert på 5års kontrollen, men ble ikke gjort.

V i anmoder Styret om å ta vedlikeholdsplikten på alvor, og at de omgående får reparert ovennevnte forhold.

Signatur;

Til

Generalforsamlingen Portalen BBL 2024.

Styret I Portalen BBL

RAPPORT/BEFARING

Vurdering av manglede innrapporterte skader som faller innunder 5 års garantien på bygningsmassen i Tærudgt.12, (Del B av bygget) kostnader for reparasjon av disse. Første befaring ble avholdt tidlig 2022.

Vurdering av skader under befaring;

Korridorer i alle etg. 2-3-4-5-6-7-8- ned fra dragere i tak, sprekk i platevegger, både høyre og venstre side pluss plateskjøt på høyre side etter dør.

1. 8.etg. Sprekker veggplater korridor/ lekk i vann skjold hjørne takluke

2. 7.etg. Sprekker veggplater korridor, / trapp

3. 6.etg. Sprekker veggplater korridor/ trappegang, vange trapp/rep mot vegg fuges og rengjøres

4. 5.etg. Sprekker veggplater korridor/ sprekk vegg v/ heis

5. ¾ etg. Etasje skiller vegg, mellom 3-4etg. Murpuss løs, fjernes og repareres.

6. 4.etg, Sprekker veggplater korridor

7. 3.etg. Sprekker veggplater korridor /løst hjørnejern. (Rettes, sparkles og males.)

3.etg. Etasje skille, flekk og fjerning av skrot /hull ved trapp

8. 2. – 1.Etg. Sprekker veggplater korridor, sparkel løsner i en strip i betong vegg. Skrapes/rengjøres, sparkles, muligens male hele vegg.

9. 1.etg. Tak i trapperom mangler lister/tetting og maling (**Må beregne leie av stillas**)

10. 1.etg. Mangler maling etc. i gang og trappeløp.

11. 1.etg. Løse fliser i gang ved heis

12.1.etg. Hovedinngangen; Løse fliser i hulkil.

KJELLER

13. Kjeller. Sprekk vegg **v/heis**/løst linoleum belegg

14. Kjeller.

A) Sykkelrom. Fukt i gulv, grov støpt overflate som er malt. Må repareres i henhold til NS. «*Det noteres at Kjeller skal være overlevert med overflatebehandlet betong*». Det må også tas fuktprøver av gulvet, da det forekommer saltutslag.

B) For rom; må males i sin helhet.

(**Kostnad;** For arbeid **fra pkt.1 til pkt.14**, er det stipulert til ca.3-4 ukers arbeid, utført av fagmann + (kostnader til materiell/ stillas leie etc.**, mva. kommer i tillegg = Anslått kostnad, kr.120.000,-** **(Anbud må innhentes.)**

15.PARKERINGSHUSET/KJELLER

Totalt er det i parkeringshuset ca. 400m2 med grov støp, store sprekker i støp/krakeleringer med saltutslag. Gulvet skal være levert som «overflatebehandlet betong». Dvs.» ***overflatebehandling inkluderer maling, påført sementbaserte fuger, avrettingsmasser og murpuss»*** Som er i henhold til NS. Deler av gulvet er grovt med krakeleringer og saltutslag; pigges opp, slipes, fukt målinger tas på deler av arealet, før ny overflatebehandling. **Anslått kost kr.1500 x 400. = Kr.600.000,- = eks. mva. (Anbud må innhentes)**

16. Manglende innrapportering av vinduer som ikke tilfredsstiller

Funksjonskravet i TEK-10. Samme type vinduer er tidligere byttet på deler av bygget.

Her er det klage fra beboere over tid. Skift av vinduer Øst på bygningen/likhetsprinsippet

Bytte av vinduer/ anslått kostnad eks. mva. = Anbud må innhentes. kr.400.000,-

(

17. Manglende innrapportering av ulovlig montert luftutkast i

Kanalveien, Tilfredsstiller ikke kravene for utkast i TEK-10.

Her er fortsatt Klager på lukt innenfor 5års garantien, også etter at endringer er gjort.

Kost; = anslått eks. mva. = Kr.700.000,-
(her er det kostnaden beregnet for ventilasjon ført over tak) **Anbud må innhentes**

18.. Manglende innrapportering av feil og mangler ved Ventilasjonsanlegget.

1.DET LEGGES TI GRUND AT STYRET/Obos HAR GODKJENT VENTILASJONSANLEGGET FLERE GANGER, samtidig som ventilasjonsanlegget aldri har fungert etter regelverket, eller parametere i FDV godkjent byggesak kjøpsavtalen.

2.UTEN OG HENSYNTA KONTINUERLIGE KLAGER fra beboerne, og manglende etterspurt kontroll av ventilasjon i innergangene /korridorene. Det er ikke bare under minusgrader ventilasjonen ikke fungerer. Vi plages hele året av lukter, som Matos, røyk lukt i leilighetene. Det har blitt etterspurt kontroller, som punktkontroller, sniffe kontroll etc. men alt har blitt avslått av Obos.

19. Manglende innrapportering om manglende ventilasjon i Innergangene.

Dette har blitt påpekt flere ganger til både Styret og Obos. Det har ikke vært noen reaksjon. Det kan faktisk registres som om at man ikke har hatt et ønske om å ta nevnte målinger. Man kan spørre seg hvorfor. Luften/ventilasjonen i innergangene/korridorene forsvant når man endret FDV. Det har aldri blitt vist interesse til å ta målinger av ventilasjonen i korridorene. Bare i oppgang B, er det ca. 590m3 innergang/korridorer som mangler ventilasjon. **Det kan se ut** som om man har hentet luft fra

innergangene/korridorene å tilført Ventilasjonen i leilighetene, for å tilfredsstille kravene i regelverket TEK-10, for god ventilasjon. Hverken Obos eller styret har ønsket noen kontroll. Dette har

tidligere blitt antydet ovenfor Obos. Om dette er tilfelle**, vil hendelsen bli håndtert deretter.**

I forhold til punktene 18,19, er en anslått kostnad beregnet ut fra flg.; *montasje av et nytt ventilasjons aggregat i T-12, samt forventede krav om erstatninger.*

Foreløpige anslåtte kostnader/erstatninger pkt.18-19 *kr.2.200.000*

Dette er kun foreløpige beregninger.

Det foreløpige krav er eks. mva. og renter ---------- kr.4.020.000

Disse skader og beregninger omfatter kun bygningenT-12 inkl. felles arealer (garasje /kjeller). Etter nærmere utførte/manglende kontroller vil beløpene senere kunne justeres.

Mvh

PerErik Hverven

Til

Generalforsamlingen Portalen BBL 2024 - Lillestrøm

Til

Styret

Det ble samtidig avholdt en generell befaring av manglende vedlikehold som ikke dekkes av garanti tiden. Her har styret flere ganger blitt bedt om å rydde opp, men ingenting har skjedd. Gården begynner å vise tegn til forfall. Viser her også til skriv levert generalforsamlingen 2023, fra beboere. Nå et år etter har ingen ting skjedd. **Se vedlegg.1,**

Underskrift fra beboere. Dette brev er heller ikke besvart av styret, selv med purringer.

20. Manglende vedlikehold, som ikke dekkes av garantien.(5år)

Generelt Vedlikehold

INNGANGSPARTI

1. Hoved gang i 1.etg. Manglende reparasjon, hull vegg. Ved dør, skade dør og dørkarm. Maling, Sparkling etc.
2. *Søyle midt i areal på settes et belegg i ca.1,4m høyde. Dette gjøres at helhets inntrykket blir bedre, samtidig som man spares for fremtidige skader. (Ikke tatt med i anslått pris)
   Hull og skader vegg
3. Gang ved heis, manglende Sparkling, maling

BYGGNING

4. Gjennomgående manglende vedlikehold, som maling Sparkling etc. i alle etg.

KJELLER

5. Gang kjeller, manglende reparasjon gamle borehull v/ åpner dør.
6. Kjeller/garasje, manglende maling etc.

(Stipulert tidsbruk arbeid, ca.8 dager. Timepris malermester 600kr +mva

(Anbud må innhentes) Anslått kostnad: **eks. mva.** **kr36.000,-**
Materiell kommer i tillegg

Ellers er det en generell mangel på vedlikehold, maling etc. Jevnt over i bygget. Her vises også til skriv fra Beboere.

MOMENTER TIL OVENNEVNTE SAKER; IKKE INNRAPPORTERTE OG MANGLENDE VEDLIKEHOLD

YTTERLIGE FORHOLD

Kostnadene for ikke innrapporterte skader innfor garantitiden, og for manglende vedlikehold, gjelder kun Tærudgt. 12, oppgang B., samt fellesarealer 1.etg. Inngang og kjeller/garasje. Evt. skader og manglende vedlikehold i oppgang A, samt Kanalveien er ikke i med i rapporten. Skader på disse steder vil være et kostnadstillegg. **Alt arbeid rapportert under «IKKE INNRAPORTERTE SKADER** MÅ UTFØRES AV FAGFOLK» DETTE ER KOSTNADER SOM IKKE KAN BELASTES BORETTSLAGET, DA DETTE ER KOSTNADER SOM FREMKOMMER GRUNNET AKTLAUS HANDLING FRA STYRET OG OBOS.

PERSONLIG

1.Ventilasjonen i min leilighet er ikke godkjent. Styret har godkjent den på feil premisser.

2.Dette har ført til at jeg i løpet av vintermånedene har bodd utenfor min leilighet i flere uker i året. Dette har vært svært belastende og arbeidsomt for min helse. Siste gang min leilighet ble kontrollert var 2021, da innfridde ikke målingene kravene til god ventilasjon, eller TEK-10.

3.Styret har etter flere purringer ikke reagert på disse alvorlige forholdende. Styret vil derfor bli krevd for erstatning, som senere vil bli presentert.

MOMENTER

1.Vi har på ingen måte fått den varen*(ventilasjonsanlegg*) vi har betalt for, selv nå etter snart 7år-

2. Ferdigattest på bygget er gitt på feil premisser.

3. Liten vilje fra styret til å svare på brev, eller finne løsninger.

4. Det har vær gjentagende klager ventilasjonsanlegget hele året.

5. I forhold til vedlike hold av gården, påhviles et betydelig ansvar på Styret, borettslagsloven.

Med hilsen

Per Erik Hverven

111
Marianne Vik
Obos.
Her får du rapporten over leiligheten.
mvh
Per Erik Hvarven
--------- Opprinnelig melding ----------
Emne:Portalen
Dato:24.09.2021 12:54
Fra:Kay Ove Thue <kayove@air-tech.no>
Til:"mettehve@online.no" <mettehve@online.no>

Hei

11.11.2021 :Kontroll luftmengder 1 leilighet 5018

Sjakt til leilighet er B1 som ligger lengst unna aggregatet.

Rom	Prosjektert m3/h	Målt m3/h	Avvik %h
Bad	72.	48.	-34
Wc	36	26	-28
Bod	10	7	-30

Årsak til lave mengder kan være flere.

1)

Samtidig bruk i andre leiligheter er høyere en hva anlegget er dimensjonert for. Selv om samtidig bruk totalt er lavere en dimensjonert kan det lokalt gi lavere luftmengder. Hvis samtidig bruk er

høyere i enden av kanalnett enn dimensjonert vil luftmengdene tidvis kunne være for lave.

Beboer forteller selv at han tidvis hører høyere susing fra avtrekksventiler.

2)

Andre endringer I systemet som ombygging kjøkken og bad. Hvis det for eksempel monteres kjøkkenhetter med vifte og/eller badromsvifte vil dette forandre trykkforhold i kanalnettet.

3)

Andre årsaker kan være at spjeld/ventiler er åpnet for å få mere luft. Defekt kjøkkenhette som blir stående i åpen posisjon vil punktere systemet.
Avtrekksventiler gror igjen med støv.

Avløst mengde aggregat var ca -13000 m3/11. Prosjektert luftmengde er 11755 m3/h .Dette er ca +10 % over prosjektert mengde på grunnventilasjon Dvs at andre

beboere bruker kjøkkenhetter

Konklusjon

Punkt 1 er sannsynlig årsak.

Med vennlig hilsen/Best regards

Kay-Ove Thue

Mob. nr 02 05 98 05

PORTALEN BORETTSLAG

Årsmøte 2024

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har siden forrige årsmøte prioritert å bli kjent med enda flere av andelseierne i borettslaget, både etablerte og nye. Målsettingen med det har vært å finne flere andelseiere som kan være interessert i å ta verv i borettslaget. Valgkomiteen har dessuten fulgt styrets arbeid tett fra utsiden på samme måte som andre interesserte andelseiere.

Rett etter nyttår ble det satt opp en invitasjon på oppslagstavlene til interesserte andelseiere om å melde seg til valgkomiteen. Invitasjonen ble også meldt på Vibbo. Dette ga ingen konkrete resultat, men valgkomiteen håper allikevel at det kan ha inspirert andelseiere til å melde seg ved en senere anledning.

Som det går fram av årsberetningen har styrets arbeid vært omfattende og krevende. Valgkomiteen vil gi styret, og ikke minst styrets leder, anerkjennelse for vel utført arbeid og for håndteringen av en vedvarende og belastende konflikt med en av andelseierne. Valgkomiteen har derfor denne gangen hatt som målsetting å beholde et velfungerende styre mest mulig intakt.

Det viser seg imidlertid at styrets leder etter en nøye vurdering av situasjonen og belastningen, ikke ønsker å ta gjenvalg som styreleder. Han har imidlertid sagt seg villig til å fortsette som styremedlem. I denne situasjonen har styremedlem Glenn Rimmereide, som ikke er på valg, etter oppfordring fra valgkomiteen sagt seg villig til å være styreleder ut sin periode.

På denne bakgrunn vil valgkomiteen foreslå at Glenn Rimmereide nå velges til styreleder for 1 år og at Ole Erik Hedenstad velges som styremedlem for 1 år. På den måten vil styrevalgene være ajour med valg av styreleder og 2 styremedlemmer ved neste årsmøte.

Som nye kandidater foreslår valgkomiteen at Johanna Bent og August Bergum velges til varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteens innstilling

Styreleder:		
Glenn Rimmereide	Kanalveien 6	For 1 år.
Styremedlemmer:		
Ole Erik Hedenstad	Tærudgata 12	For 1 år.
Adriana Cvjetkovic	Tærudgata 12	Gjenvalg for 2 år.
Elin Dale	Kanalveien 4	Gjenvalg for 2 år.
Lasse Mørkhagen	Kanalveien 6	Ikke på valg.
Varamedlemmer til styret:		
Johanna Bent	Kanalveien 6	For 1 år.
August Bergum	Tærudgata 12	For 1 år.
Delegert til OBOS generalforsamling:		
Delegert: Ole Erik Hedenstad	Tærudgata 12	
Vara for delegert: Adriana Cvjetkovic	Tærudgata 12	

Valgkomite:

Kai Thoresen	Kanalveien 6	Gjenvalg for 1 år.
Birgit Misfjord	Kanalveien 6	Gjenvalg for 1 år.
Tore Falkenås	Tærudgata 12	Gjenvalg for 1 år.

Styrets godtgjørelse

Styrets godtgjørelse ble på årsmøte i 2023 fastsatt til kr. 200.000. Godtgjørelsen har vært den samme siden 2019.

Ifølge SSBs tall har gjennomsnittlig lønnsvekst i 2023 vært 6 %. Valgkomiteen vil derfor denne gang foreslå at godtgjørelsen for dette året økes tilsvarende lønnsveksten og fastsettes til kr. 212.000 totalt. Styret fordeler selv godtgjørelsen mellom styremedlemmene.

Valgkomiteen i Portalen brl
14.2.2024

Kai Thoresen Birgit Misfjord Tore Falkenås

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24
Selskapsnummer: 697 **Selskapsnavn:** Portalen Lillestrøm Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Protokoll til årsmøte 2024 for Portalen Lillestrøm Borettslag

Organisasjonsnummer: 915565158
Møtet ble avholdt 21. mars kl. 18:00, Formannskapssalen, Lillestrøm Rådhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Anders Thorud er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Anders Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble Heidi Otterlei og Andreas Hammer Håversen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 212 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 212 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Vedtektsendring – Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Vedtektenes paragraf 5-1 "Andelseiernes vedlikeholdsplikt" er uklare når det gjelder andelseiers ansvar for vedlikehold av gulv/vegger på terrasser og balkonger. Det foreslås et tillegg i vedtektene som tydeliggjør hvilket ansvar andelseiere har.

Forslag til vedtak:
Følgende tekst legges bak eksisterende tekst i vedtektenes paragraf 5-1 punkt (1): "De andelseiere som har terrasser og/eller balkonger med impregnerte gulvbord, har ansvar for vanlig vedlikehold. Borettslaget står for utskifting. De andelseiere som har trepanel på ytterveggen på terrasse eller balkong har ansvar for at disse overflatene blir malt. Det gjelder også beboers side av skillevegger mellom andelene. Det er kun maling utlevert av styret som skal brukes på disse. Terrasser omfatter både terrasser på takhagen og takterrasser i 6., 7. og 8. etasje."

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

8. Innkommet forslag: Gransking av Forvaltningen av laget/manglende innrapporteringer fra Styret

Fremmet av: Per Erik Hverven

Begrunnelse (fra Vedlegg «Forslagsstillers brev om sak 8 og 9 på GF»):
Styret har et vesentlig ansvar i forhold til vedlikehold og innrapporteringer. Det man kan slå fast, er at Styret har unnlatt å innrapportere skader på bygget i forhold til garantitiden på 5år. Dette er betydelige skader som styret har blitt gjort kjent med lenge før garanti tidens utløp. Styret faktisk underslo informasjon om dette til generalforsamlingen i 22. Videre har Styret unnlatt både å besvare, og unnlate å gjøre nødvendig vedlikehold på bygningen etter klage fra beboere. VEDLEGG;1. (underskrift fra beboere.) Vi prater her om foreløpige anslåtte kostnader på godt over 4millioner kroner. Styret har med det handlet aktlaus og påført både laget og eiere et betydelige tap. Et krav rettet mot styret er grunnet i borettslagsloven Kap.12 Skadebot - skadebotansvar. §.12-1) Til orientering er *krav allerede oversendt Styret. VEDLEGG; 2. 5 sider (Rapport befaring av innrapporterte skader og manglende vedlikehold)*

Styrets innstilling
Styret mener at i stedet for å bruke penger på granskning, så engasjerer vi profesjonelle håndverkere for vedlikehold og utbedring av mangler i borettslagets fellesarealer. Vi bruker forslagsstillers punkter i vedlegg 2 som oppdragsliste for å gjennomføre dette. Vi samler medgått tid og materiell for utbedring av mangler i en faktura. Denne fakturaen videresender vi til OBOS/Veidekke og ber om at de dekker beløpet i sin helhet på grunn av mangler som er forsøkt utbedret tidligere eller som ikke er utført.

Hvis OBOS/Veidekke aksepterer å betale dette, er saken løst. Hvis OBOS/Veidekke ikke aksepterer å betale dette, da er alle punktene reparert av profesjonelle håndverker. I gitt tilfelle vil kostnadene på dette arbeide være langt lavere enn en eventuell kostnad på granskning som kan bli høyere enn faktura beløpet.

Kostnader for vedlikehold vil måtte dekkes av borettslaget. Styret jobber med en avveining av hva slags vedlikehold vi kan utføre selv som beboere, og hva vi må sette bort til profesjonelle håndverkere. Dugnadshjelp vil være viktig for å redusere kostnadene.

Forslagsstiller tar også opp vedlikehold og utbedring av mangler i garasjekjelleren. Siden garasjekjelleren er sameiets (Jernbanegata Lillestrøm ES) ansvar, vil styret på vegne av borettslaget ta opp vedlikehold og mangler med sameiet. Videre vil styret presisere at ventilasjonssaken ikke er et tema for styret i denne saken, den er en pågående reklamasjonssak som styret svarer på i sak 9.

Ellers vil vi kommentere to påstander i forslagsstillers saksframstilling. For det første påstår forslagsstiller (se vedlegg 2) at det ble levert et signert skriv fra beboere til generalforsamlingen i mars 2023. Dette skrivet, som er udatert (se Vedlegg 1), mottok ikke det forrige styret. Vi tok derfor kontakt med forslagsstiller for å få vite hvordan det signerte skrivet skal ha blitt levert. Forslagsstillers sier at det ble levert fysisk (ikke av ham, for han var i utlandet), men vi fikk ingen navn på hvem som leverte det. Som sagt, det forrige styret mottok ikke skrivet.

Vi vil også kommentere påstanden om at styret i juni 2022 «underslo» informasjon til generalforsamlingen 8. juni 2022. Det er feil at informasjon ble underslått. Den «informasjonen» styret mottok, var tre spørsmål fra Hverven. Styret besluttet at disse spørsmålene skulle svares ut på beboermøtet i etterkant av generalforsamlingen.

Styret avviser forslag til vedtak. I stedet for å bruke penger på granskning, så engasjerer styret profesjonelle håndverkere for vedlikehold og utbedring av mangler i borettslagets fellesarealer. Per Erik Hvervens punkter i vedlegg 2 brukes som oppdragsliste for å gjennomføre dette. Styret vil på generalforsamlingen informere om de økonomiske konsekvensene av å vedta gransking.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt. Enstemmig avvist**

9. Innkommet forslag: Gransking av saksbehandling/avtaler ventilasjonen

Fremmet av: Per Erik Hverven

Begrunnelse (fra Vedlegg «Forslagsstillers brev om sak 8 og 9 på GF»):
I forhold til ventilasjonen i T-12, så har det vært en konstant klage fra beboere om at anlegget ikke fungerer. Stadig ny unnskyldninger fra OBOS og GK. Det man kan slå fast er at anlegget aldri har tilfredsstilt god ventilasjon i hverken leiligheter eller korridorer. Styret som ansvarlige, obos og GK som leverandører, har flere ganger blitt fortalt at det ikke er ventilasjon i korridorene, og at den forsvant når OBOS og GK gjorde om ventilasjonen i leilighetene 2019 for å tilfredsstille kravene i TEK-10 om god ventilasjon. De har ikke villet ta prøver. De har unnvært å svare på spørsmål vedr. luften i korridorene. Om de skulle ha begått en slik handling, har de handlet i strid med norsk lov, og utsatt beboere for lidelse over flere år. NB! *Min leilighet ble under siste kontroll i år 21 ikke godkjent. Se VEDLEGG. 3*-(Rapport kontroll). Det har blitt klaget både til Styret og Obos, men ingen ting har blitt gjort. *Jeg sitter fortsatt med en leilighet som ikke tilfredsstiller kravene i TEK-10, og har mat os etc.*

Styrets innstilling
Det har vært klager på ventilasjonsanlegget (spesielt i Tærudgata 12) over flere år. Klagene toppet seg vinteren 2022-2023 da det i tre perioder i desember og januar var spesielt kaldt ute. Styret henvendte seg den gang til OBOS og fikk deres støtte til at ventilasjonsanlegget måtte utbedres. OBOS engasjerte en VVS-ingeniør fra OBOS prosjekt som har styrt og koordinert arbeidet med utbedring av ventilasjonsanlegget fram til nå. Fra januar 2023 har altså svikten i ventilasjonsanlegget vært håndtert som en reklamasjonssak.

Per nå er ikke problemene med ventilasjonsanlegget løst, men fra høsten 2023 da GK Norge avdeling Romerike fikk ny ledelse, har GK intensivert arbeidet med å løse problemene. Se kapitlet om «Styrets arbeid» i årsrapporten for 2023 for mer informasjon om arbeidet med ventilasjonsanlegget.

Styret mener at det vil være galt å starte en gransking av ventilasjonsanlegget i situasjonen vi har nå:

· OBOS støtter arbeidet med å få utbedret ventilasjonsanlegget slik at TEK10-forskriftene tilfredsstilles

· GKs ledelse ved avdeling Romerike støtter arbeidet og bruker ressurser for å finne en løsning på problemene.

Styrets oppfatning er at den pågående reklamasjonssaken må fortsette og at styret selv må eie denne saken. En gransking vil forstyrre og kan også ødelegge reklamasjonssaken.

Styret ønsker åpenhet og god informasjon i ventilasjonssaken. Beboerne inviteres derfor til et beboermøte i etterkant av generalforsamlingen. Der vil OBOS og GK informere om framdriften i ventilasjonssaken. De svarer også på spørsmål.

Styret avviser forslag til vedtak. Det inviteres til beboermøte i etterkant av generalforsamlingen. Styret vil på generalforsamlingen informere om de økonomiske konsekvensene av å vedta gransking.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt. Enstemmig avvist**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Glenn Rimmereide

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Glenn Rimmereide

Styremedlem 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:
Adriana Cvjetkovic
Elin Dale

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Adriana Cvjetkovic

Elin Dale

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Ole Erik Hedenstad

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ole Erik Hedenstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Johanna Bent
August Bergum

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Johanna Bent
August Bergum

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Tore Falkenås
Birgit Misfjord
Kai Thoresen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Tore Falkenås
Birgit Misfjord
Kai Thoresen

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ole Erik Hedenstad

Følgende stilte til valg:
Ole Erik Hedenstad

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Adriana Cvjetkovic

Følgende stilte til valg:
Adriana Cvjetkovic

Følgende skal signere protokollen:
Møteleder Anders Thorud /s/
Protokollfører Anders Trætteberg /s/
Protokollvitne 1 Heidi Otterlei /s/
Protokollvitne 2 Andreas Hammer Håversen /s/

HUSORDENSREGLER FOR

PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

VEDTATT I EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 31.05.2017. Siste endret på ordinær generalforsamling 08.06.2022.

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

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

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

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

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 22.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene/ private uteplasser
Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

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

Grilling på borettslagets fellesareal er ikke tillatt.

§ 4 Parkering
Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg i Jernbanegata Lillestrøm eierseksjonssameie. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

Enkelte andelseiere disponerer et ekstra areal ved siden av sin garasjeplass. Det er kun tillatt å lagre tilbehør til bil (takgrind/skistativ/skiboks), ett sett med dekk, tilhenger, MC og sykler på tilleggsarealet evt. egen garasjeplass. Ting kan kun lagres på de nevnte områdene med forbehold om at det er plass til dette og at dette ikke er til hinder for andre.

Det er ikke tillatt å benytte plassen til lagring av sportsutstyr, brennbart materiale, møbler etc.

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

§ 6 Antenner
Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Søppelhåndtering - søppelsug
Søppel nedkast befinner seg i takhagen mellom hus A og B. Søppel nedkastet er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres og kastes i eget søppel nedkast. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppel nedkastene.

§ 8 Fellesarealer
Det skal ikke hensettes private eiendeler på fellesareal. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

Det er ikke tillatt med private oppslag i fellesarealer med unntak av oppslagstavlen i inngangspartiene. Fremvisning på dører/dørmatter som oppfattes som støtende, kan nektes av styret.

§ 9 Solskjerming
Det er tillatt å montere solskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 10 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

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

……..

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

……

…….., den ……/…… Styrets leder: ……..

Vedtekter

for Portalen Lillestrøm borettslag org nr 915 565 158 vedtatt i stiftelsesmøte den 20.05.2015. Sist endret i ordinær generalforsamling 30.03.2023. Sist endret på ordinær generalforsamling 21.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

(2) Borettslaget utgjør seksjon 2 av Jernbanegata Lillestrøm eierseksjonssameie, som i tillegg til borettslagets samleseksjon for 144 boliger, består av to næringsseksjoner, en kontorseksjon, seksjon 1, og en forretningsseksjon, seksjon 3.

(3) Borettslagets garasjeplasser er organisert som tilleggsdeler til samleseksjon for boligene, og er lokalisert i plan U1 i eierseksjonssameiet.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Borettslaget plikter, sammen med eier av næringsseksjonene (hotell, forretninger og kontor) på gnr. 81 og bnr. 2477 og drifte og vedlikeholde fellesarealer, i hovedsak gangvei på gnr. 81 og bnr. 2477.

(5) På utearealet mellom hus B og kontoret er det opparbeidet en blomstereng. Borettslaget plikter å vedlikeholde denne. Blomsterengen kan ikke fjernes uten samtykke fra eier av seksjon 1.

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

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

(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i Jernbanegata Lillestrøm eierseksjonssameie. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

(8) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(9) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(3) Før tekniske endringer settes i gang må borettslagets retningslinjer følges. Med tekniske endringer menes flytting eller endring på ventilasjonsenheter i leiligheten. Ved slike endringer må håndverker være autorisert iht. gjeldende tekniske forskrifter og kunne dokumentere dette. Det er viktig at firmaet kontrollerer ventilasjonsluftmengden før arbeidet starter og sørger for at samme luftmengde innreguleres etter endringene.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
De andelseiere som har terrasser og /eller balkonger med impregnerte gulvbord, har ansvar for vanlig vedlikehold. Borettslaget står for utskifting. De andelseiere som har trepanel på ytterveggen på terrassen eller balkong har ansvar for at disse overflatene blir malt. Det gjelder også beboeres side av skillevegger mellom andelene. Det er kun maling utlevert av styret som skal brukes på disse. Terrasser omfatter både terrasser på takhagen og takterrasser i 6., 7. og 8. etasje.

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan

styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

8-5 Tillitsvalgtes integritet.

Tillitsvalgte, tillitsvalgtes nære slektninger eller selskap disse er knyttet til skal ikke utføre fakturerbare tjenester for borettslaget uten at dette er styrebehandlet. Tillitsvalgte kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker der vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Det samme gjelder når det foreligger slike forhold for den tillitsvalgtes nære slektninger. Det er den tillitsvalgte selv som har ansvaret for sin egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved denne.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Valgkomité

12-1. Valgkomité
Valgkomitéen velges for ett år av gangen. Valg av valgkomité skal forekomme på hver generalforsamling. Valgkomiteens mandat er å foreslå kandidater for nytt styre og rapportere dette til generalforsamlingen. Valgkomiteens mandat er også å foreslå størrelsen på styrets godtgjørelse.

VEDLEGG 1 PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

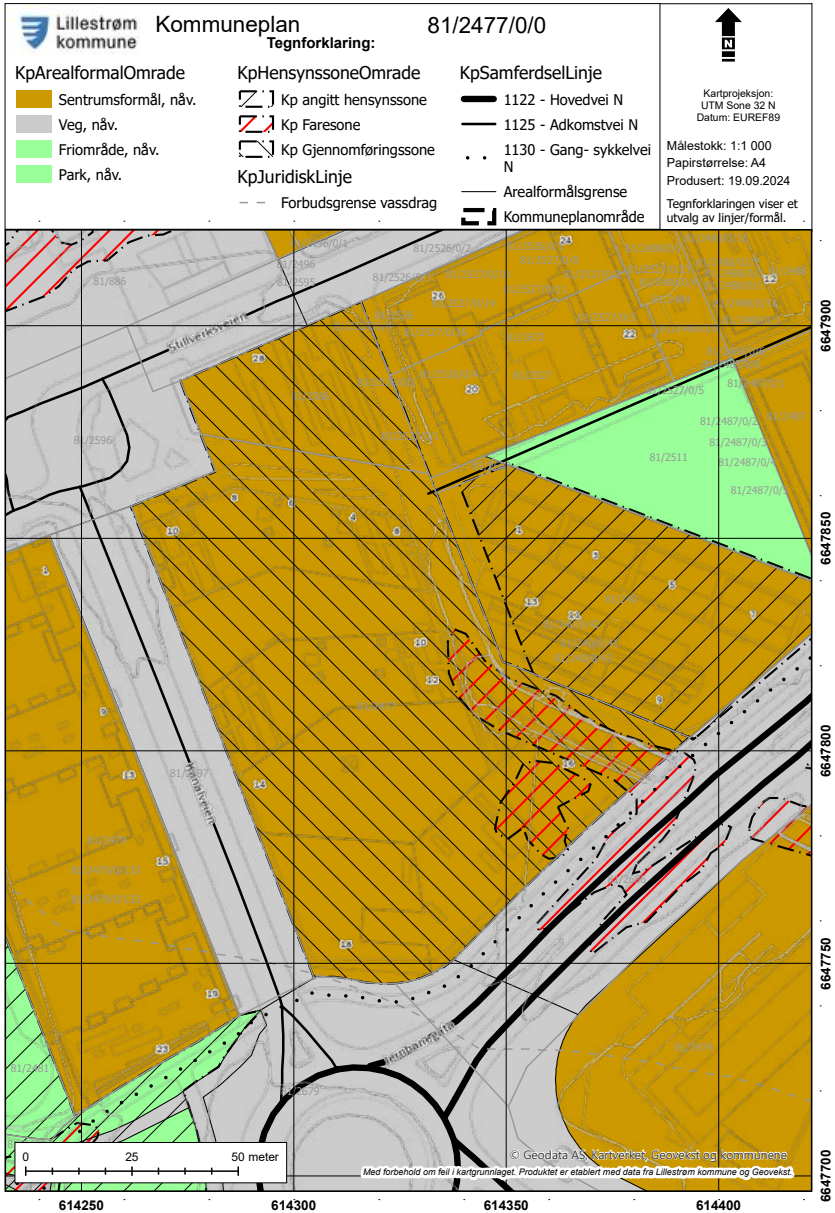
OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 08.01.2020

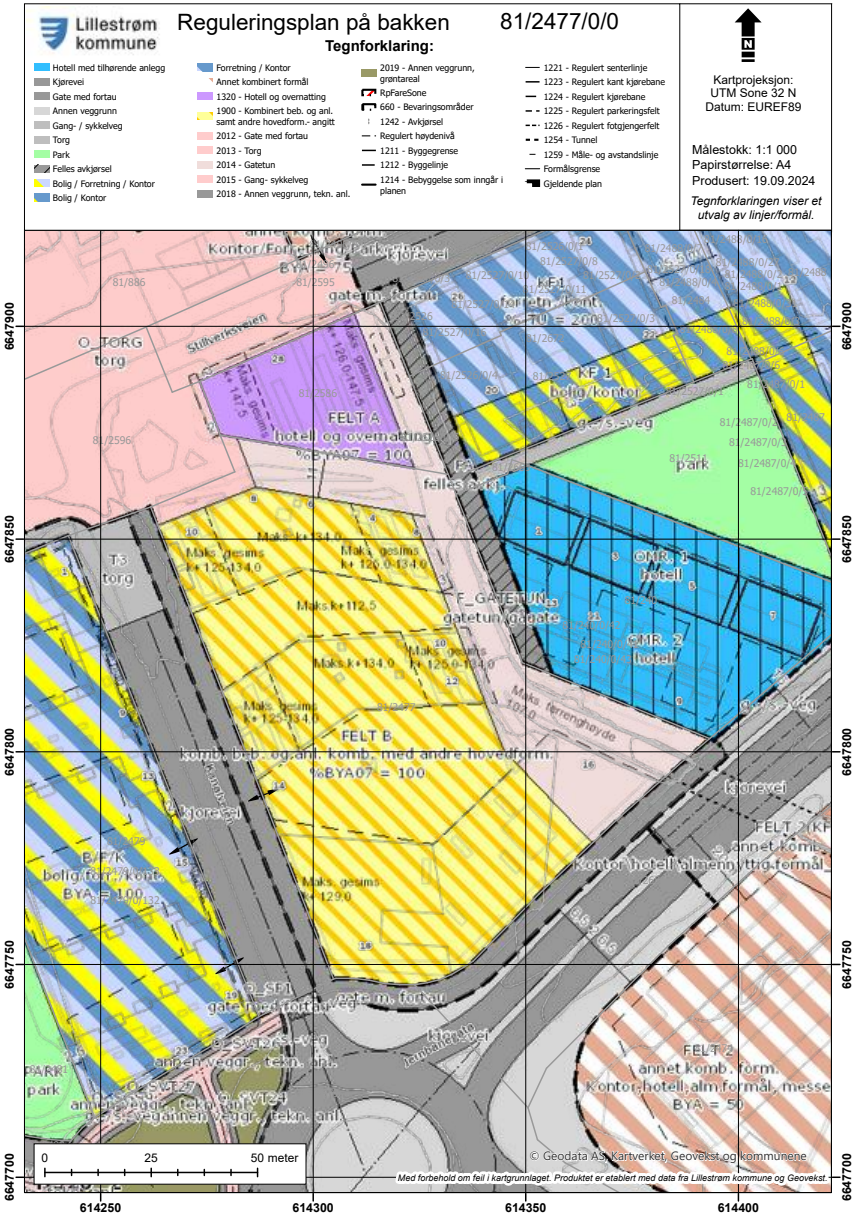
Leilighets nr.	Andels nr.	Garasjeplass 1	Garasjeplass 2	HC-plass	Bod nr.
2001	1	2001			2001
2002	2	2002	09		2002
2003	3	2003			2003
2004	4	2004			2004
2005	5				2005
2006	6	2006			2006
2007	7				2007
2008	8				2008
2009	9				2009
2010	10	2010			2010
2011	11	2011			2011
2012	75	2012			2012
2013	76	2013			2013
2014	77	2014			2014
2015	78	2015			2015
2016	79				2016
2017	80				2017
2018	81				2018
2019	82				2019
2020	83	2020			2020
2021	84				2021
2022	85				2022
3001	12	3001			3001
3002	13	3002			3002
3003	14				3003
3004	15	3004			3004
3005	16	3005			3005
3006	17				3006
3007	18				3007
3008	19				3008
3009	20				3009
3010	21				3010
3011	22				3011
3012	23	02			3012
3013	24	3013			3013
3014	86	3014			3014
3015	87				3015
3016	88				3016
3017	89	3017			3017
3018	90	3018			3018
3019	91				3019
3020	92				3020
3021	93				3021
3022	94				3022
3023	95	3023			3023
3024	96				3024
3025	97				3025
4001	25				4001
4002	26				4002
4003	27				4003
4004	28	4004			4004
4005	29	4005			4005
4006	30				4006
4007	31	04			4007
4008	32				4008
4009	33				4009
4010	34	EL4010 (N)			4010
4011	35				4011
4012	36	4012			4012
4013	37	4013			4013
4014	98	4014			4014
4015	99				4015
4016	100	EL4016 (N)			4016
4017	101	4017			4017
4018	102	4018			4018
4019	103				4019
4020	104				4020
4021	105				4021
4022	106				4022
4023	107	4023		4023	4023
4024	108				4024
4025	109	4025			4025
5001	38	5001			5001
5002	39				5002
5003	40				5003
5004	41	5004			5004
5005	42	5005			5005
5006	43				5006
5007	44	5007			5007
5008	45				5008
5009	46				5009
5010	47			5010	5010
5011	48				5011
5012	49				5012
5013	50	5013			5013
5014	110			5014	5014
5015	111				5015
5016	112				5016

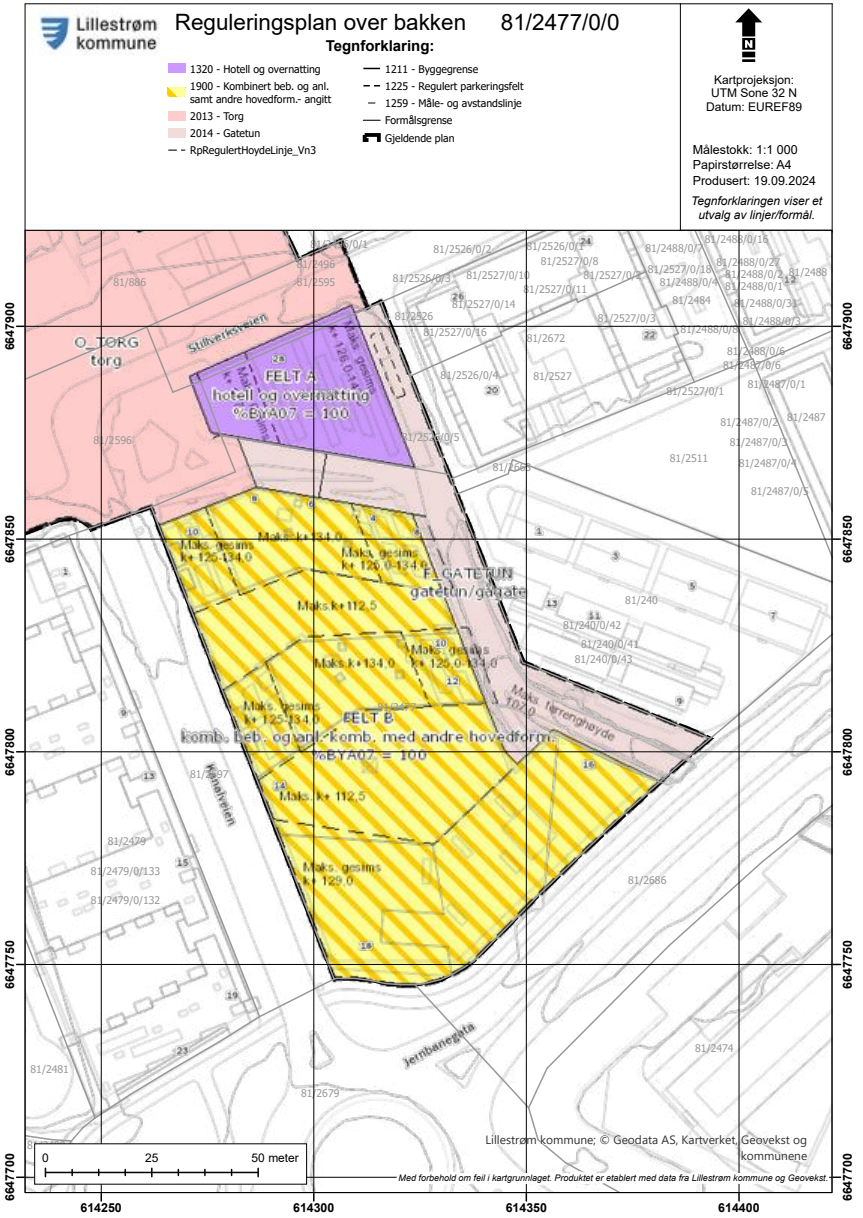
5017	113	7015			5017
5018	114	5018			5018
5019	115				5019
5020	116				5020
5021	117				5021
5022	118				5022
5023	119	5023			5023
5024	120				5024
5025	121	5025			5025
6001	51	6001			6001
6002	52	6002			6002
6003	53				6003
6004	54	6004			6004
6005	55	6005			6005
6006	56				6006
6007	57				6007
6008	58				6008
6009	59	6009			6009
6010	60	6010			6010
6011	61	6011			6011
6012	122	6012			6012
6013	123				6013
6014	124				6014
6015	125	6015			6015
6016	126	6016			6016
6017	127				6017
6018	128	6018	01		6018
6019	129	6019			6019
6020	130				6020
6021	131				6021
6022	132	6022			6022
7001	62	7001			7001
7002	63				7002
7003	64	05			7003
7004	65	7004			7004
7005	66	7005			7005
7006	67			7006	7006
7007	68	03			7007
7008	69	7008			7008
7009	133	7009			7009
7010	134				7010
7011	135	7011		7011	7011
7012	136	7012			7012
7013	137	7013			7013
7014	138	7014			7014
7015	139	5017			7015
8001	70	8001			8001

8002	71				8002
8003	72	8003			8003
8004	73	8004			8004
8005	74	8005			8005
8006	140	8006			8006
8007	141				8007
8008	142	8008			8008
8009	143	8009			8009
8010	144	8010			8010

Informasjon fra kommunen


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
81/2477/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Sentrumsformål, nåv.
Veg, nåv.
Friområde, nåv.
Park, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
Kp Faresone
Kp Gjennomføringssone
KpJuridiskLinje
Forbudsgrense vassdrag
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 19.09.2024
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6647900
6647850
6647800
6647750
6647700
614250
614300
614350
614400
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
81/2477/0/0
Tegnforklaring:
Hotell med tilhørende anlegg
Kjørevei
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Torg
Park
Felles avkjørsel
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Forretning / Kontor
Annet kombinert formål
1320 - Hotell og overnatting
1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt
2012 - Gate med fortau
2013 - Torg
2014 - Gatetun
2015 - Gang- sykkelveg
2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
2019 - Annen veggrunn, grøntareal
RpFareSone
660 - Bevaringsområder
1242 - Avkjørsel
Regulert høydenivå
1211 - Byggegrense
1212 - Byggelinje
1214 - Bebyggelse som inngår i planen
1221 - Regulert senterlinje
1223 - Regulert kant kjørebane
1224 - Regulert kjørebane
1225 - Regulert parkeringsfelt
1226 - Regulert fotgjengerfelt
1254 - Tunnel
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 19.09.2024
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
FELT A
hotell og overnatting
%BYA07 = 100
FELT B
komb. beb. og anl. komb. med andre hovedform.
%BYA07 = 100
FELT 2
annet komb. form.
Kontor,hotell,alm.formål, messe
BYA = 50
6647900
6647850
6647800
6647750
6647700
614250
614300
614350
614400
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



SKEDSMO KOMMUNE
Plan- og bygningsavdelingen
Byggesak utvikling

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 LILLESTRØM

BESØKSADRESSE
LILLESTRØM

SENTRALBORD

TELEFAX

SKEDSMO KOMMUNE

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO
Att. Beate Bruun

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2014/6722	Per Christian Tellefsen, 66938431	22.10.2018

Saksnr.:2014/6722
Vedtaksnr.(DS):18/824

Ferdigattest - Portalen - Nybygg bolig/næring/hotell og torg - gnr 81 bnr 2477 og gnr 81 bnr 2586 - Kanalveien 4, 6, 8, 14 og 18, Tærudgata 10, 12 og 16 samt Stillverksveien 28 (hotell)

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Nye bygg og anlegg - frittliggende, Kanalveien/Tærudgata/Stillverksveien, 2004 LILLESTRØM

Gnr: 81	Bnr: 2477	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: 43.686 m²

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
PS 15/6	22.01.15	HUT – estetikk/utomhusplan
DS 14/869	23.01.15	Rammetillatelse
DS 15/70	23.01.15	IG 0
DS 15/189	13.03.15	IG 1
DS 15/359	19.05.15	IG 2
DS 15/479	03.06.15	IG 3
PS 15/81	06.10.15	HUT – mindre fasadeendringer
DS 15/1025	05.11.15	IG 4
DS 16/190	07.03.16	IG 5
DS 16/264	05.04.16	IG 6
DS 16/397	18.05.16	IG 7
DS 16/952	02.11.16	IG 8
DS 17/266	22.03.17	Endringstillatelse – torg + fasader
DS 17/301	05.04.17	Midlertidig brukstillatelse 3, heis 2 Br i Hotellet
DS 17/497	30.05.17	Midlertidig brukstillatelse 4 – kjeller, parkering, ramper, uteområder plan 1 samt deler av kontorbygg med heis.
DS 17/658	07.07.17	Midlertidig brukstillatelse 5, del av 7. etasje, kontorbygg

forts.

DS 17/765	31.08.17	Midlertidig brukstillatelse 6, boligblokk B
DS 17/823	19.09.17	Midlertidig brukstillatelse 7, boligblokk B (Tillegg)
DS 17/870	29.09.17	Midlertidig brukstillatelse 8 – del av kontorbygg, plan 7
DS 17/936	24.10.17	Midlertidig brukstillatelse 9 – del av kontorbygg, plan 5
DS 17/957	26.10.17	Midlertidig brukstillatelse 10 – del av plan 5 i kontorbygg (Kemner)
DS 17/990	07.11.17	Midlertidig brukstillatelse 11 – del av plan 1 i blokk A (kjøttforretning)
DS 17/1039	20.11.17	Midlertidig brukstillatelse 12 – kontorbygg plan 10
DS 17/1108	08.12.17	Midlertidig brukstillatelse 13 - To heiser i hotell
DS 17/1112	08.12.17	Midlertidig brukstillatelse 14 - Hotell og resterende utomhus
DS 17/1158	20.12.17	Endringstillatelse – restaurant mot torg
DS 18/25	09.01.18	Midlertidig brukstillatelse 15 – kontorlokaler for Bufetat (3. og 9. etasje samt deler Midlertidig brukstillatelse 15 av 5. etasje)
DS 18/403	14.05.18	Midlertidig brukstillatelse 16 – Restaurant SYD med tilhørende areal
DS 18/445	05.06.18	Midlertidig brukstillatelse 17 – Kontorlokaler i 4. etasje
DS 18/499	19.06.18	Midlertidig brukstillatelse 18 (ANNULERT)
DS 18/506	21.06.18	Midlertidig brukstillatelse 18

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan 39 og anmodning fra LPO Arkitekter AS, datert 14.09.18.
- Boligene har ikke skorsteiner, men er oppvarmet med fjernvarme.
- Befaring av sentrale deler av tiltaket (hotell, boligdel, takterrasser og kontorbygg) ble gjennomført 18.01.18 og indikerte godt samsvar mellom rammetillatelse og bygd tiltak. Sporadiske befaringer av uteareale i sommer viste heller ikke avvik fra godkjent tiltak.
- Det er foretatt adresseendring og tomtedeling etter at rammetillatelse ble gitt. Følgende endringer er av betydning:
    - Hotellet er fradelt som egen eiendom (gnr/bnr 81/2586), der eiendomsgrense går i veggliv bortsett fra i Tærudgata der halve gata inngår i eiendommen.
    - Hotellet har fått gateadresse Stillverksveien 28
    - Bolig- og næringsdel mot hotellet har fått gateadresse Kanalveien 4, 6 og 8.
    - Bolig- og næringsdel mot Tærudgata har fått gateadresse Tærudgata 10, 12 og 16
    - Næringsdel med inngang fra Kanalveien har fått adresse Kanalveien 14 og 18.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

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

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Skedsmo kommune.

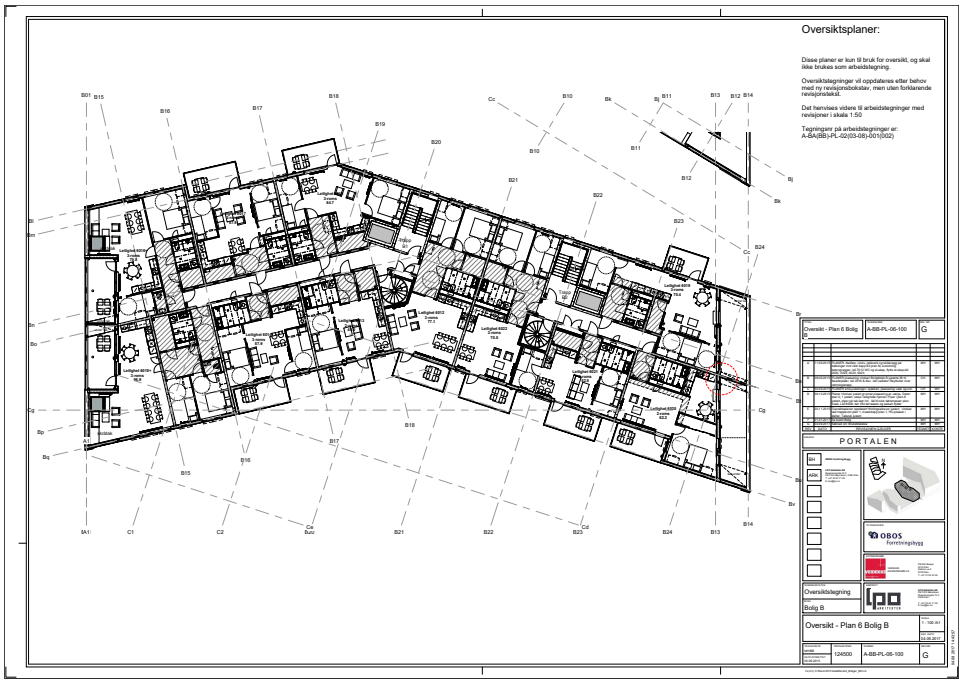
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

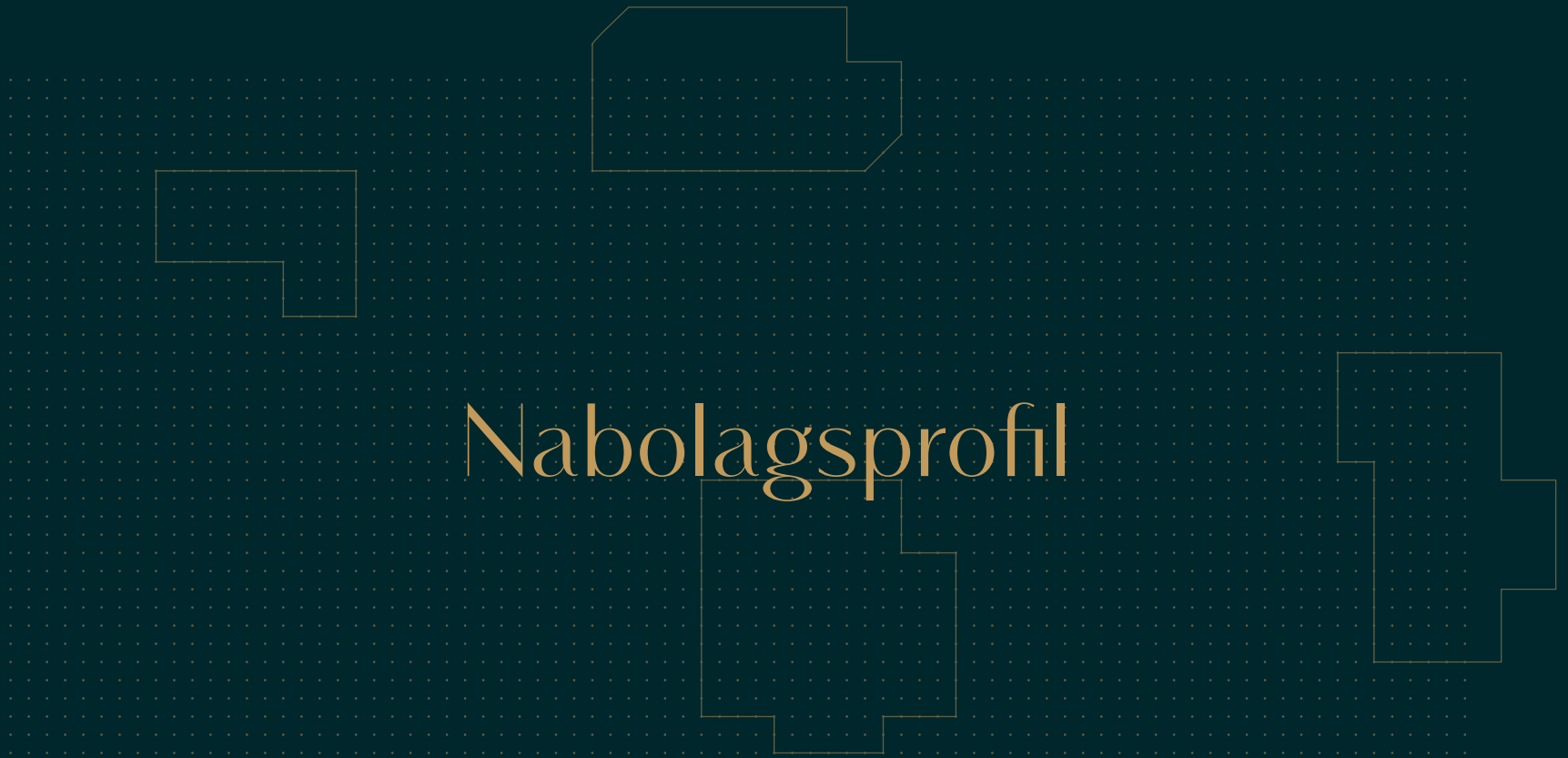
Med hilsen

Ellen Anita Holterhagen
seksjonsleder

Per Christian Tellefsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent


Oversiktsplaner:
Disse planer er kun til bruk for oversikt, og skal ikke brukes som arbeidstegning.
Oversiktstegninger vil oppdateres etter behov med ny revisjonsbokstav, men uten forklarende revisjonstekst.
Det henvises videre til arbeidstegninger med revisjoner i skala 1:50
Tegningsnr på arbeidstegninger er:
A-BA(BB)-PL-02(03-08)-001(002)
Oversikt - Plan 6 Bolig
A-BB-PL-06-100
G
PORTALEN
Oversiktstegning
Bolig B
Oversikt - Plan 6 Bolig B
1 : 100 A1
124500
A-BB-PL-06-100
G


Nabolagsprofil

Tærudgata 12

Nabolaget Lillestrøm syd - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.)	579 elever, 23 klasser	23 min 🚶 1.6 km
Volla skole (1-7 kl.)	448 elever, 21 klasser	26 min 🚶 1.9 km
Sagdalen skole (1-7 kl.)	667 elever, 32 klasser	6 min 🚗 2.7 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	503 elever, 27 klasser	8 min 🚗 2.6 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	377 elever, 15 klasser	8 min 🚗 3.9 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	18 min 🚶 1.3 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	6 min 🚗 2.6 km

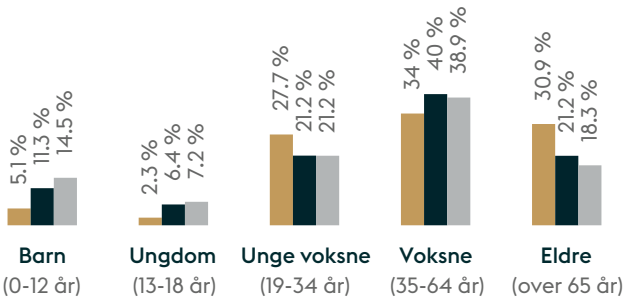
Offentlig transport

Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	3 min 🚶 0.2 km
Lillestrøm bussterminal	Totalt 10 ulike linjer	5 min 🚶 0.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min 🚗 20.8 km
Oslo Gardermoen		30 min 🚗

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år)	15 barn	14 min 🚶 1 km
Torva barnehage (1-5 år)	77 barn	14 min 🚶 1 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år)	99 barn	17 min 🚶 1.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil

Sport

Solbakken, gymsal	8 min
Torva idrettsplass	16 min
SATS Lillestrøm	3 min
Fresh Fitness Lillestrøm	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Lillestrøm Eiendomsmegling AS

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Lillestrøm og Romerike godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

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

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

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

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 60-0330/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tærudgata 12 2004 LILLESTRØM

Betegnelse: Gnr 81, bnr 2477 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no