NORDVIK

Kanalveien 4

2 soverom | 69 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Kanalveien 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.07.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og moderne 3-roms (2017) i 6. etg. m/heis | Solrik balkong | Garasjeplass m/EL| Kun TG1| Sentralt og sentrumsnært

Prisantydning	**5 750 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 759 496,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 947,-**
BRA-i	**69 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik Bolig v/Don T. Tran har gleden av å presentere Kanalveien 4| Lys og attraktiv 3-roms leilighet sentralt i Lillestrøm. Leiligheten har en god intern beliggenhet i byggets 6. etasje med enkel heisadkomst. Her får kjøper gleden av en romslig, overbygget balkong på ca. 10,5 m², lys stue med gode innredningsmuligheter, moderne kjøkken m/integrerte hvitevarer, flislagt bad med varmekabler, separat toalettrom, to gode soverom hvorav et har adkomst til innvendig bod, samt romslig entré. Det medfølger en garasjeplass med elbillader.

Verdt å merke seg:
Strøken 3-roms leilighet i 6. etasje med heis (2017)
Overbygget balkong på ca. 10,5 m²
Garasjeplass m/EL
Kun TG1
To gode soverom
Innvendig bod, samt kjellerbod
Delikat bad og toalettrom
Umiddelbar nærhet til Lillestrøm stasjon

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm















































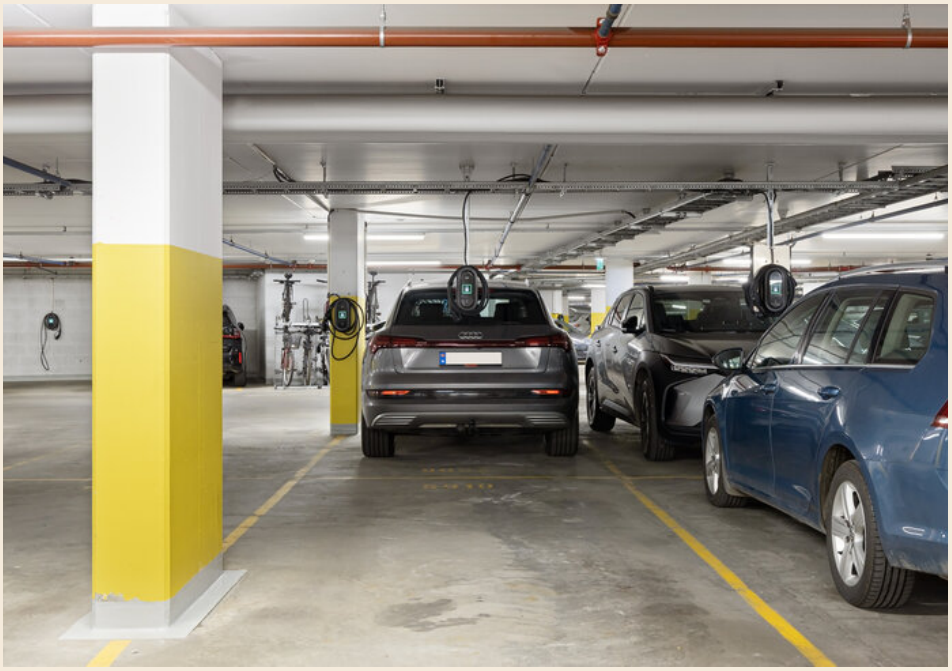













SALE



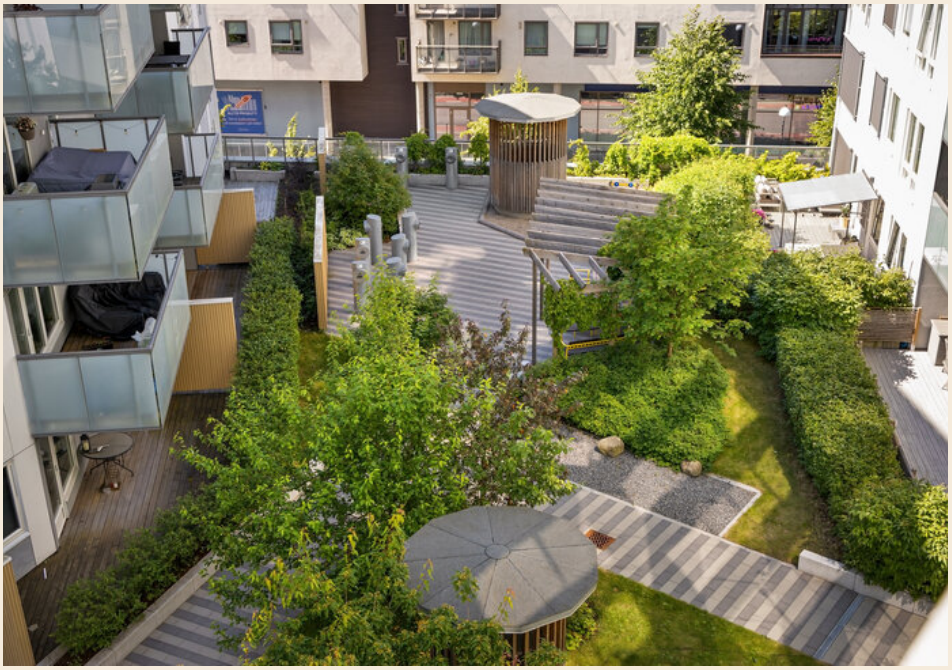























TAXI
Kaffebar


0,2 Lillestrøm stasjon
0,7 Sentrum
Elvebredden kunstpark 0,6
MS Øyeren

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0091/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kanalveien 4, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 2477, snr 2 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 60 i Portalen Lillestrøm Borettslag, org.nr. 915565158

Selgere
Hien Thanh Thi Tran
Le Frans Bao Nguyen

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 759 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 768 996,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, bad, to soverom, toalettrom, stue, kjøkken og bod.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca. 5 kvm.
Det medfølger en garasjeplass med elbillader.
Garasjeplassen er merket 6010.
Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Innhold
Boligen ligger i 6. etasje og inneholder: Entré, bad, to soverom, toalettrom, stue, kjøkken og bod. Adkomst fra stue til balkong på ca. 11 kvm.
Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca. 5 kvm.
Det medfølger en garasjeplass med elbillader.
Garasjeplassen er merket 6010.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Selger informerer: Ved kjøp var det satt TG2 på gulvet ved entré grunnet tidligere vannskader fra sko, men ifølge takstmann er det nå TG1 og regnes som normal slitasje.

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

Parkering
Det medfølger bruksrett til en parkeringsplass med elbillader i felles garasjeanlegg. Garasjeplassen er merket 6010.

Ladeanlegget i borettslaget driftes av Wattif, installert rundt slutten av okt. 2024. For å bruke laderene trenger man et aktivt abbonnement fra Wattif.
Fast garasjekostnad på 375,- som inngår i felleskostnader.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Rensing av sentralventilasjon og vedlikeholdrens avløp.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Fasadevask 1 gang i året faglært, dugnad på terasse/takhage 1 gang i året.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? - Nei.
- Aug 2025 Det er oppdaget feil på JFA (jordfeilautomat) i noen beboeres sikringsskap. Feilen er at JFA ikke vil slå ut ved jordfeil på enkelte kurser hvis feilen oppstår.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Aug 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært.
- Wattif - installasjon av ny el-billader for alle som ønsket å bytte ut i Okt. 2024.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Vedlikeholdrens av avløp i April 2026 - Sewent / TT-Teknikk.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja.
- Motorbytte og rengjøring rundt Sep. 2024.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
- Juni 2025 Info via vibbo Resultatet av radonmålingene som ble utført i leiligheter i 2. etg i begge blokker. Høyeste årsmiddelverdi for leilighetene i 2. etasje ble målt til 20 Bq/m3 (20 becquerel per kubikkmeter luft). Dette er vesentlig lavere enn tiltaksgrensen som Statens strålevern har satt til 100 Bq/m3.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Nei.
- Var kun kontroll og bytte av JFA i sikringsskap som ble gjort.

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

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

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

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Yttervegger i betong, stål og utfyllingselementer av bindingsverk
- Flatt tak tekket med papp

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV og lys på begge soverom.
- Garderobeskap og kommode på hovedsoverom (løst).
- Vaskemaskin og tørketrommel på bad.
- Kjøleskap.

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret. Andelseiere plikter å skriftlig informere styret om alle former for bruksoverlating. Også bruksoverlating som ikke er søknadspliktig. Informasjon om utleie skal formidles til styret før utleien finner sted.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer
- Varmekabler på badet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 882 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 947,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, tv/internett Flex-avtale fra Telia, forretningsfører, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold og andre driftskostnader m.m.

Felleskostnadens fordeling:
- A konto oppvarming: 0,00
- Lån nr: 9820752117; IN lån 1 - Akonto renter: 0,00
- Lån nr: 9820752117; IN lån 1 - Akonto avdrag 0,00
- Garasje: 375,00
- Felleskostnader: 4 571,57

A-konto for oppvarming er satt til kr 0,- da selskapet har byttet leverandør fra Techem til Lyse Energi.
Faktisk forbruk av fjernvarme måles og etterfaktureres direkte til den enkelte andelseier av Lyse Energi.

Forbruk for el-bil lader faktureres separat. For å bruke laderene trenger man et aktivt abbonnement fra Wattif.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 219 425,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 877 699,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Felleskostnadene inkluderer TV- og internettjenester fra Telia. Borettslaget har en kollektiv Flex-avtale som gir hver beboer mulighet til å tilpasse innholdet etter egne behov. Dersom du ikke ønsker TV-kanaler, kan du for eksempel bruke poengene til å oppgradere internetthastigheten i stedet.

Mer informasjon om Telia Flex finner du her:
https://www.telia.no/borettslag/styre/styre-hjelp/kollektiv-flex-avtale/

Beboere kan fritt velge ønsket kombinasjon av internetthastighet og TV-pakke innenfor rammene av Flex-avtalen.

Eksempler på alternativer som er inkludert uten ekstra kostnad:
- Kun bredbånd 750/750 i måneden - ingen ekstra TV-poeng. (Er en del som er inkludert i tv pakken generelt)
- Hybrid - 250/250 - 40 TV-poeng
- Minimum hastighet & størst TV-pakke 20/20 - 120 TV-poeng.

Ønsker du en annen kombinasjon eller tilleggstjenester utover det som dekkes av Flex-avtalen, kan dette bestilles direkte fra Telia. Eventuelle merkostnader dekkes av beboeren.

Det tas forbehold om at innholdet og vilkårene i Telias Flex-avtale kan endres.

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.
- Borettslagets garasjeplasser er organisert som tilleggsdeler til samleseksjon for boligene, og er lokalisert i plan U1 i eierseksjonssameiet
- Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning.
- Første innflytting skjedde i 2017. Tomten ble kjøpt i 2016.

- Styret kan kontaktes på e-post portalenbrl@styrerommet.no

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026 - Utdrag fra styrets årsberetning:

- Styret tok kontakt med alle borettslag på sydsiden av stasjonen for å få en enhetlig innsigelse mot trafikksituasjonen i området. Innsigelsen er levert til kommunen etter at det ble bestemt i kommunestyret at trafikksituasjonen rundt togstasjonen skal endres.

- Økonomien i borettslaget har hatt en positiv utvikling i 2025. Likviditeten vil bli styrket etter at vi overførte faktureringen av varme og varmt tappevann til Lyse.

- Felleskostnadene ble justert opp med 4,3 % fra 1. august 2025, i tråd med konsumprisindeksen (KPI). I januar 2026 ble det foretatt en ytterligere økning på 6 %, hovedsakelig som følge av høyere kommunale avgifter, som i snitt har steget med 22 %.

- Status for 2025 er at styret i inneværende periode har håndtert tre skadesaker: To av sakene gjelder vannlekkasjer, mens én sak omhandler tett avløp. Styret har fulgt opp hver enkelt sak i henhold til borettslagets rutiner, og nødvendige tiltak er gjennomført for å begrense skadeomfanget.

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. Utbedring av ventilasjonen har mesteparten av tiden vært knyttet til feil og mangler når det er minusgrader ute. Vi har ikke hatt driftsstans på anlegget pga. kuldegrader i vinter, så det kan se ut som de utfordringer som vi har hatt kanskje endelig er over. Etter at OPTICE gjennomførte rengjøring av ventilasjonsanlegget, ble det foretatt innregulering, og kontrollmålinger ble utført høsten 2025 der det tidligere var rapportert avvik. Ventilasjonsanlegget er nå friskmeldt, og alle leiligheter i Tærudgata 12 har korrekt luftmengde. Vi ber derfor om at beboerne ikke justerer eller skrur på ventilene. Vi anbefaler å rengjøre ventilen 2 ganger i året og det er en beskrivelse av dette på Vibbo.

Vedlikehold:
- Styret har kommet langt med en vedlikeholdsplan. Det står igjen litt prising på kostnader lengre frem i tid slik at vi kan sette dette inn i et styringsdokument.
- Det er gledelig at vi kan begynne å hente inn tjenester fra håndverkere til å utføre vedlikehold med kontroll på kostnader. Vi har i perioden mellom GF 2025 til GF 2026 utført noen kostnadsparende tiltak samt nødvendig vedlikehold.
- Senket temperatur på mesanin til 14 grader.

- Norgespris på fjernvarme.
- Norgespris på felles strøm.
- Alle lamper i korridorer er byttet.
- Inngangsparti i K-4 og K-6 er pusset opp. Fuget overgang gulv vegg
- Maling i plan 2 korridor K-4 og K-6
- T-12 A er 2 etg ved heis pusset opp. Fuget overgang gulv vegg
- T-12 B er 2 etg ved heis pusset opp. Fuget overgang gulv vegg. Fjernet sprekker i korridor i flere etg og i trappeløp 3. etg.
- Rengjøring av hovedtavle.
- Bytte av alle JFA i leiligheter og i fellesområde.
- Bytte av heismotor i K-6
- Bytte av føringskabler i Heis T-12 B
- Bur ved nødutgang fra mesanin i garasje for å hindre opphold av uvedkommende personer.
- Radom målinger i alle leiligheter på plan 2.

Ladeanlegg Elbil:
- Wattif har overtatt ansvaret for drift og fakturering av ladeanlegget i borettslaget. Avtalen har en varighet på fem år, og vi er nå inne i det andre avtaleåret.

Arrangementskomité:
- I løpet av 2025 har komiteen gjennomført tre aktiviteter, inkludert planlegging av dugnad og servering av julegløgg.

Renhold:
- Borettslaget har en avtale med Coor Service Management om renhold i våre lokaler, inkludert levering av matter.

Vaktmestertjenester:
- Borettslaget har en avtale med Coor Service Management om vaktmestertjenester i vårt borettslag. Det er en timebasert avtale for å kunne ta nødvendig arbeid etter avtale. Ved behov for ekstra assistanse fra Coor Service Management blir dette fakturert på avtalt timepris.

Reforhandlede og nye avtaler
- Lyse har overtatt fakturering av fjernvarme.

Videre gjøremål:
- Spyling av avløpsrør fra bad og kjøkken.
- Fasadevask

For nærmere informasjon, se innkalling til årsmøte og protokoll 2026.

Det vil påløpe et innmeldingsgebyr på kr 500,- pr. andelseier til OBOS.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslagets og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Utlysning av forkjøpsrett skjer parallelt med salget, og blir avklart etter budaksept. 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:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207521175
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 141 018 162,00
Innfrielsesdato: 28.02.2058
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 14 839,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2025) viste et overskudd på kroner 11 733 410. I inneværende år (2026) er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 932 444.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

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.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6616319

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 17 200 kvm (Eiertomt)
Tomteareal er hentet fra Eiendomsverdi.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Kanalveien 4 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Sydsiden i Lillestrøm sentrum, et av byens mest populære og etterspurte boligområder. Beliggende i et veletablert og etterspurt boligområde med umiddelbar nærhet til byens servicetilbud. Her bor du med kort gangavstand til alt du trenger i hverdagen, samtidig som du har flotte rekreasjonsområder rett utenfor døren.

Lillestrøm sentrum byr på et bredt utvalg av butikker, kjøpesenter, dagligvareforretninger, apotek, banker, vinmonopol, posttjenester, kaféer og restauranter. Innen få minutters gange finner du flere dagligvarebutikker, noe som gjør hverdagsinnkjøp både enkelt og praktisk.

Byen har også et rikt utvalg av spesialforretninger, hyggelige spisesteder og servicetilbud som bidrar til et levende og attraktivt bymiljø.

For den treningsinteresserte ligger SATS kun få skritt fra ytterdøren, og området har gode tilbud innen trening, helse og velvære. I tillegg ligger Lillestrøm Kultursenter, kino, bibliotek og flere kultur- og aktivitetstilbud innen komfortabel gangavstand.

Nærområdet byr også på flotte rekreasjonsmuligheter. Nitelva, Kjellervolla og Nebbursvollen ligger i nærheten og er populære utfartsområder året rundt. Her finner du turstier, grøntområder, badeplasser, lekeområder og gode muligheter for mosjon og friluftsliv, enten du foretrekker rolige spaserturer langs elven eller mer aktive fritidsaktiviteter.

Kollektivtilbudet er blant områdets store fordeler. Lillestrøm stasjon ligger en kort spasertur unna og gir enkel tilgang til både Oslo, Gardermoen og resten av regionen. Toget bruker rundt 10 minutter til Oslo S, mens Flytoget bringer deg til Oslo Lufthavn på omtrent 12 minutter. Dette gjør boligen svært attraktiv for pendlere og andre som ønsker enkel tilgang til både hovedstaden og flyplassen.

Kombinasjonen av sentral beliggenhet, gode servicetilbud, gode kollektivforbindelser og nærhet til flotte rekreasjonsområder gjør Kanalveien 4 til et attraktivt sted å bo for mennesker i alle livsfaser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

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

Området reguleres til:
Byggeområde Sone A - forretning/kontor/ bolig
Byggeområde Sone B - forretning/kontor/bolig
Offentlig trafikkområder - fortau
Fellesområder - felles avkjørsel

Fysisk risiko på eiendommen: Flom. Total fysisk risikoscore for denne eiendommen er 4 av 6, der 6 er høyest risiko. Total fysisk risikoscore settes lik den høyeste risikoscoren for de underliggende fysiske risiko scenariene.

Den mest omfattende pågående plansaken i nærheten gjelder utviklingen av området rundt Lillestrøm stasjon. Kommunen arbeider med en områderegulering som skal legge rammene for fremtidig utbygging av blant annet stasjonsområdet, bussterminalen og tilgrensende kvartaler. Planarbeidet omfatter blant annet:
fortetting med boliger, kontorer og næring,
utvikling av nye byrom,
forbedringer for kollektivtrafikk, sykkel og gående,
samordning av fremtidige byggeprosjekter.

Romerike helsebygg og Lillestrøm bussterminal
I planinitiativet for knutepunktutviklingen omtales også pågående planarbeid knyttet til:
Romerike helsebygg
Lillestrøm bussterminal
Disse prosjektene ligger innenfor gangavstand fra Kanalveien 4 og inngår i den langsiktige utviklingen av sentrumsområdet.

Enkeltstående byggesaker i sentrum
Lillestrøm kommune mottar løpende byggesøknader for ombygginger, fasadeendringer, bruksendringer og mindre nybygg i sentrumsområdet.

Per i dag ser området rundt eiendommen ut til å være relativt ferdig utbygd. Eventuelle endringer de kommende årene vil i større grad være knyttet til:
utviklingen av stasjonsområdet,
bussterminalen,
nye kontor- og næringsbygg i sentrum,
forbedringer av gater, torg og kollektivinfrastruktur.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3205/81/2477/2:
02.05.2003 - Dokumentnr: 6872 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:4
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2160
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2474
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2477
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2003 - Dokumentnr: 6872 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:4
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2160
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2474
Rett til å sette opp henvisningsskilter
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2477
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2003 - Dokumentnr: 6872 - Erklæring/avtale
Forbud mot å drive messe- eller konferansevirksomhet
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2477
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2003 - Dokumentnr: 8119 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rettighetshaver
ROM Eiendomsutvikling AS
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2477
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2003 - Dokumentnr: 10817 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2477
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2004 - Dokumentnr: 13407 - Bestemmelse om veg til bruk som felles adkomst.
Bruksrett for Skedsmo kommune samt alminnelig ferdsel til
Tærudparken og Tærudgata (gangvei) m.v
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2477
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.2006 - Dokumentnr: 124891 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Statens Vegvesen
Org.nr: 971 032 081
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2477
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2015 - Dokumentnr: 97344 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Statens Vegvesen
Org.nr: 971 032 081
Bestemmelse om drift og vedlikehold av overvannsledningsanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2477
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2017 - Dokumentnr: 83348 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1 etg. (stedsevarig rett)
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om beplantning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2477
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2017 - Dokumentnr: 1179303 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2586
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2477
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2017 - Dokumentnr: 1179303 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2586
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om parkering for sykkel
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2477
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2017 - Dokumentnr: 1179303 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2586
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2477
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2017 - Dokumentnr: 1179303 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2586
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2477
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2017 - Dokumentnr: 1251121 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 36/100

01.01.2020 - Dokumentnr: 1553105 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:2477 Snr:2

20.11.2020 - Dokumentnr: 3368196 - Reseksjonering
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 36/100
Endring av tilleggsdel

01.01.2024 - Dokumentnr: 199786 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2477 Snr:2

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Selger informerer om at den integrerte mikrobølgeovnen ikke åpner seg ordentlig pga. problemer med dørlåsen (løfter ikke høyt nok). Den åpner seg ikke kun ved å trykke knappen, men må hjelpe med å løfte litt. Den fungerer ellers som forventet.

Selger informerer om at ved kjøp så var det satt TG2 på gulvet ved entré grunnet tidligere vannskader fra sko, men ifølge takstmann er det nå TG1 og regnes som normal slitasje.

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

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

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

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

Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper.

Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar betaler kun for en kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 114 475,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. juli 2026

Ansvarlig megler
Don Tuan Tran, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99381521

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924307803

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Kanalveien 4

Nabolaget Lillestrøm syd - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Volla skole (1-7 kl.)	**9 min**
253 elever, 12 klasser	0.7 km
Vigernes skole (1-7 kl.)	**18 min**
516 elever, 22 klasser	1.5 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.)	**20 min**
304 elever, 14 klasser	1.6 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	**7 min**
590 elever, 37 klasser	2.7 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	**8 min**
370 elever, 16 klasser	3.7 km
Lillestrøm videregående skole	**15 min**
800 elever, 34 klasser	1.2 km
Skedsmo videregående skole	**24 min**
1000 elever	2 km

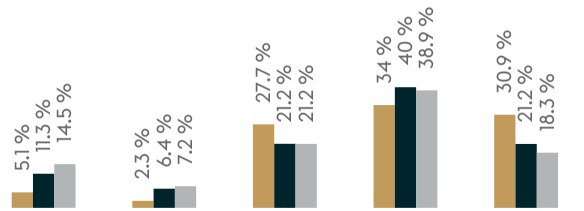
Offentlig transport

Lillestrøm stasjon	**2 min**
Totalt 10 ulike linjer	0.2 km
Lillestrøm bussterminal	**4 min**
Totalt 10 ulike linjer	0.3 km
Oslo S	**20 min**
Totalt 24 ulike linjer	20.5 km
Oslo Gardermoen	**29 min**

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år)	**11 min**
17 barn	0.9 km
Lilleborg barnehage (0-5 år)	**15 min**
66 barn	1.1 km
Torva barnehage (1-5 år)	**13 min**
76 barn	1.1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil

Sport

Solbakken, gymsal	7 min
Lillestrøm videregående	14 min
SATS Lillestrøm	2 min
Fresh Fitness Lillestrøm	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kanalveien 4, 2004 LILLESTRØM

LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 2477

Andelsnummer 60

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 19.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1338 **Referansenummer:** JS4857

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Uavhengig Takstingeniør

post@hauganetakst.no

970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Yttervegger i betong, stål og utfyllingselementer av bindingsverk
- Flatt tak tekket med papp

Leiligheten fremstår generelt med normal standard og vedlikeholdstilstand, og det ble ikke registrert vesentlige avvik ved befaringen. Samtlige vurderte bygningsdeler er gitt TG1, og det er ikke registrert forhold med TG2 eller TG3.

Boligen ligger i et bygg oppført med betongkonstruksjoner, flatt tak og moderne vinduer og balkongdør fra 2016. Vinduer, dører og balkong med glassrekkverk fremstår med normal alderstilpasset slitasje. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkettgulv samt malte vegg- og himlingsflater. Det er registrert noe vanlig bruksslitasje og bruksmerker, men ingen forhold utover det som kan forventes i en brukt bolig.

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret. Overflater med fliser på gulv og vegger fremstår uten registrerte avvik ved den visuelle kontrollen. Sluket er av plast med synlig membran klemt i klemring, og det ble ikke registrert indikasjoner på fuktskader ved overflatemålinger. Ventilasjonen er mekanisk, og våtrommet vurderes å fungere som forutsatt.

Kjøkkenet har Sigdal-innredning fra 2017 med laminat benkeplate, integrerte hvitevarer, komfyrvakt og Waterguard. Det er registrert enkelte bruksmerker, men kjøkkenet er samlet sett vurdert til normal tilstand.

Toalettrommet har flislagt gulv, malte overflater og mekanisk ventilasjon, og fremstår uten registrerte avvik. Tekniske installasjoner består av rør-i-rør-system for vannledninger fra 2017, plastavløp og balansert ventilasjonsanlegg. Lekkasjevann fra fordelerskapet ledes til sluk på badet. Ventilasjonsanlegget er opplyst renset i regi av sameiet/styret og vurderes å ha tilfredsstillende luftutveksling.

Det elektriske anlegget er kun underlagt forskriftens forenklede kontroll. Det ble ikke registrert synlige feil eller mangler ved befaringen, og selger opplyser at elektriske arbeider er utført av registrert elektroinstallatør med tilgjengelig samsvarserklæring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

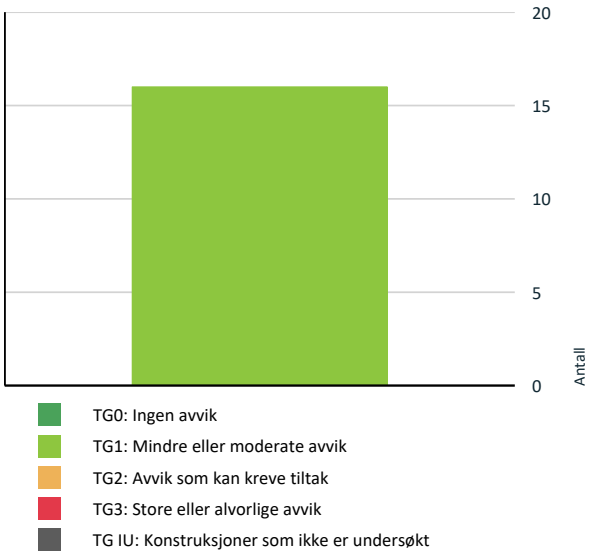
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2016

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2016

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av glass.
Størrelse: ca. 10,5 m²

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Radiatorer
Varmekabler på badet

Romhøyde:
Det er målt 2,50 meter i stuen

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Plater

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevel ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

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

Banketest:

Tilstandsrapport

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 2017
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

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



6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

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

6. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført, da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapport

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene. Det ble ikke registrert indikasjoner på fuktskade. Metoden har imidlertid begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader..

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2017
Produsent innredning: Sigdal
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen og waterguard under vasken

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

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: ventiler i veggene

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

SPESIALROM

6. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og slette, malte overflater.
Sanitær: Toalett og servant

Ventilasjon:
Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: via spalte under dørbladt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder: 2017
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Tilstandsrapport

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Balansert
Avtrekk: Fra våtrom og kjøkken
Tilluft: Via ventiler i veggene

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Anlegget var nytt i 2017. Selger opplyser at ventilene inne i leiligheten er renset i slutten av 2025 i regi av styret.

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Selger opplyser at det har vært oppdaget feil ved jordfeilbryteren i en annen leilighet. I den forbindelse ble alle leiligheter kontrollert og eventuelle avvik utbedret.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektrikker.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

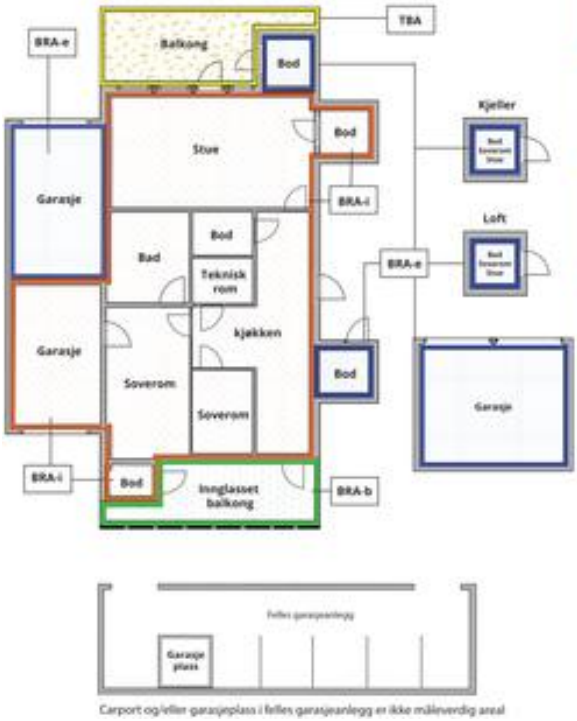
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
6. etasje	69			69	11
SUM	**69**	**5**			**11**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
6. etasje	Entré, bad, to soverom, toalettrom, stue, kjøkken, bod		

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 5 kvm.

Det medfølger en garasjeplass med elbillader. Garasjeplassen er merket 6010.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Hien Thanh Thi Tran	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	2477		0	8911.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kanalveien 4

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0703/PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG	915565158	H0703		Tran Hien Thanh Thi, Le Frans Bao Nguyen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
60

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

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

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. juni 2026

Oppdragsnummer
18-0091/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kanalveien 4, 2004 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Hien Thanh Thi Tran, Le Frans Bao Nguyen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. november 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6616319
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Rensing av sentralventilasjon og vedlikeholdrens avløp

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasadevask 1 gang i året faglært, dugnad på terasse/takhage 1 gang i året.

---

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

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Aug 2025 Det er oppdaget feil på JFA (jordfeilautomat) i noen beboeres sikringsskap. Feilen er at JFA ikke vil slå ut ved jordfeil på enkelte kurser hvis feilen oppstår.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Aug 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wattif - installasjon av ny el-billader for alle som ønsket å bytte ut i Okt. 2024

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlikeholdrens av avløp i April 2026 - Sewent / TT-Teknikk

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Motorbytte og rengjøring rundt Sep. 2024

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Juni 2025 Info via vibbo Resultatet av radonmålingene som ble utført i leiligheter i 2. etg i begge blokker. Høyeste årsmiddelverdi for leilighetene i 2. etasje ble målt til 20 Bq/m3 (20 becquerel per kubikkmeter luft). Dette er vesentlig lavere enn tiltaksgrensen som Statens strålevern har satt til 100 Bq/m3.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Var kun kontroll og bytte av JFA i sikringsskap som ble gjort

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave, samt dokumentasjon i boligmappa

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

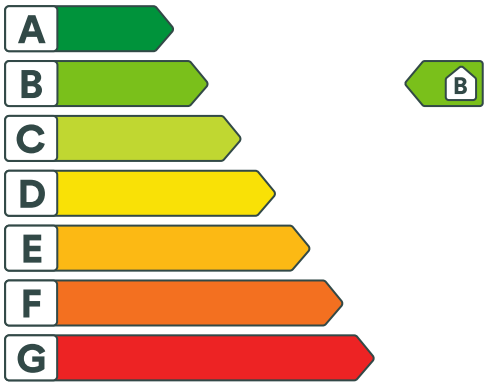
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 18-0091/26



Adresse	
Kanalveien 4, 2004 LILLESTRØM	
Dato for energimerking **18.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313545**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300495639**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **2477**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0703**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
69,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
109,80 kWh/m²	**7 576 kWh**



Kanalveien 4, 2004 LILLESTRØM

Tiltak

Tiltak 1: Balansert ventilasjon 85% gjenvinner

Balansert ventilasjon 85% gjenvinner

Tiltak 2: 3-lags vinduer med en U-verdi på 0,8 W/m²K

3-lags vinduer med en U-verdi på 0,8 W/m²K

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Martine Fagerli Husum
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: m.husum@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0091/26 . Vår ref.: 0697-1-6010 Dato: 16.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Portalen Lillestrøm Borettslag
Organisasjonsnr:	915565158
Andelseier:	Le, Frans Bao Nguyen
Medeier:	Tran, Hien Thanh Thi
Leilighetsnummer:	6010
Adresse:	Kanalveien 4, 2004 LILLESTRØM
Andelsnummer:	60
Gnr.	81
Bnr.	2477

Borettsinnskudd: Kr. 2 325 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6616319.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 6% fra 01.01.2026 Selskapet har avsluttet sin avtale med Techem, og gått over til Lyse Energi. Styret må kontaktes for nærmere informasjon om løsning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207521175
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	141 018 162,00
Innfrielsesdato:	28.02.2058

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 946,57,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	0,00	
Lån nr: 9820752117; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820752117; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Garasje	375,00	
Felleskostnader	4 571,57	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	620,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	14 839,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207521175
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
18. mars 2026 kl. 18:00, 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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg 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 Nicolai 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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 697 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 234 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 234 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Elin Dale
- Stig Nikolaisen

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

- Gunnar Pedersen
- Knut-Helge Eikrem

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

- Birgit Misfjord
- Kai Thoresen
- Per Christian Andersen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2026.pdf

Sak 8

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:

- Lasse Mørkhagen

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

- Elin Dale

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i perioden fra april 2025 til årets generalforsamling avholdt 11 ordinære styremøter, i tillegg til et budsjettmøte i oktober 2025 og et regnskapsmøte i februar 2026. Mellom møtene har styrets medlemmer hatt jevnlig digital kontakt via e-post, SMS og telefon, noe som har bidratt til god informasjonsflyt og effektiv oppfølging av saker.

For å sikre et smidig og effektivt styrearbeid har arbeidsoppgavene vært tydelig fordelt mellom medlemmene, og styremøtene har fungert som arenaer for informasjonsdeling og oppfølging av saker.

Ved konstitueringen ble Glenn Rimmereide valgt til styreleder, og Lasse Mørkhagen til nestleder. Elin Dale fortsetter sin periode som styremedlem.

Ole-Erik fortsatte som styremedlem, mens Julie Sara Strømsborg kom inn som nytt styremedlem. Skjalg Frode Nakkim og Knut-Helge Eikrem ble valgt som varamedlemmer.

Varamedlemmer har deltatt fast på styremøtene, noe som har gitt dem verdifull innsikt og styrket arbeidet i styret.

I oktober valgte Ole-Erik Hedenstad å trekke seg fra styret av helsemessige årsaker, og i november gjorde Skjalg Frode Nakkim det samme. Til tross for disse endringene har styret opprettholdt beslutningsdyktighet og fordelt arbeidsoppgavene på de gjenværende medlemmene, slik at styrets arbeid har kunnet fortsette frem til neste generalforsamling.

Vi gjennomførte en ekstraordinær generalforsamling oktober 2025 pga. bytte av revisor. PWC som vi brukte tidligere skilte ut revisjonen til nytt selskap.

Gjennom året har styret mottatt mange henvendelser fra andelseierne, både via Vibbo, e-post og andre kanaler. Vi setter pris på det store engasjementet, og spesielt merker vi at mange benytter Vibbo for å ta kontakt med styret.

I løpet av 2025 har styret behandlet tre forsikringssaker, hvor alle gjaldt vannskader. Ytterligere informasjon om disse sakene finnes 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

De siste to årene har styret hatt som et tydelig strategisk mål å styrke bomiljøet i borettslaget. Vi opplever at dette har gitt gode resultater, spesielt gjennom en mer åpen og forbedret dialog mellom beboere og styret. Styret setter pris på alle tilbakemeldinger – også kritiske – men forventer at kommunikasjonen foregår på en saklig og konstruktiv måte.

Styret har i alle nyhetsbrev til beboerne i 2025 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 i løpet av 2025 videreutviklet Vibbo-plattformen ved å legge til nye relevante temaer og oppdatere innhold som tidligere var utdatert. Vi ser fortsatt et behov for å supplere med flere temaer, og dette vil bli prioritert i 2026.

Det er et klart mål for styret å sikre god og jevnlig informasjonsflyt til alle beboere. Gjennom året har vi informert om viktige saker både via infoskriv, men fortrinnsvis på Vibbo. Informasjon som er gitt gjelder bl.a. om dekking av heiskupeer ved til- og fraflytting, bestilling av nøkler og brikker og praktiske råd ang kasting av fett for å spare avløpet. I tillegg info av ventilasjonen.

Styret tok kontakt med alle borettslag på sydsiden av stasjonen for å få en enhetlig innsigelse mot trafikksituasjonen i området. Innsigelsen er levert til kommunen etter at det ble bestemt i kommunestyret at trafikksituasjonen rundt togstasjonen skal endres.

Økonomi

Økonomien i borettslaget har hatt en positiv utvikling i 2025.

Likviditeten vil bli styrket etter at vi overførte faktureringen av varme og varmt tappevann til Lyse. Tidligere ble dette fakturert a-konto gjennom OBOS, noe som ofte førte til utfordringer ved årsoppgjøret. Endringen vil bidra til en mer forutsigbar og stabil økonomisk situasjon for borettslaget.

Borettslaget mottok en kreditering på NOK 973 690,- etter at det var innkrevd for mye eiendomsskatt fra Lillestrøm kommune i perioden 2021-2024.

Styret besluttet at tilbakebetalingen skulle fordeles til andelseierne etter samme brøk som den opprinnelige innbetalingen.

Denne prosessen innebar en omfattende gjennomgang for vår forretningsfører OBOS, spesielt fordi det har vært flere eierskifter i perioden. For beboere som har vært boende siden 2021, var fordelingen relativt enkel, mens det for de som har flyttet inn eller ut ble noe mer komplisert. Det ble besluttet at beste måte å gjøre dette på uten at man måtte hente inn samtykker og konto nr. fra alle tidligere beboere at det skulle krediteres via fellesutgiftene.

Styret erkjenner at kommunikasjonen fra OBOS kunne vært tydeligere overfor den enkelte andelseier, særlig i tilfeller der tilbakebetalingen oversteg den månedlige felleskostnaden. Der resterende beløp ble utbetalt påfølgende måned. Alle nåværende beboere har fått utbetalt det de har krav på.

Det gjenstår fortsatt enkelte tidligere andelseiere som ikke har tatt kontakt for utbetaling. Resterende midler er satt på en egen konto, og vil tilfalle borettslaget etter at foreldelsesfristen for utbetaling er utløpt.

Regnskapet for 2025 viser et årsresultat på NOK 2 257 067,-. Dette tallet er justert for ekstraordinære innbetalinger knyttet til individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). For ytterligere detaljer vises det til det fullstendige regnskapet for 2025.

Felleskostnadene ble justert opp med 4,3 % fra 1. august 2025, i tråd med konsumprisindeksen (KPI).

I januar 2026 ble det foretatt en ytterligere økning på 6 %, hovedsakelig som følge av høyere kommunale avgifter, som i snitt har steget med 22 %.

Styret ønsker å sikre en solid økonomi i borettslaget, med tanke på fremtidig vedlikehold og uforutsette utgifter.

Styret har ansvar for at borettslaget har en bærekraftig økonomi. Det er derfor viktig å ha disponible midler og en buffer til fremtidige behov. Å budsjettere med null i resultat ville vært uansvarlig, da dette ikke gir rom for uforutsette utgifter eller nødvendig vedlikehold.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styreleder er HMS ansvarlig og et styremedlem (Lasse Mørkhagen) er HMS kontakt i borettslaget. Styret publiserte en nyhetssak om HMS arbeidet i borettslaget på Vibbo i juli 2025. 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 2025 gjennomførte styret den årlige evalueringen av HMS-arbeidet i borettslaget. HMS-rutiner ble oppdatert. Videre ble kontroll av fellesarealet i borettslaget utført i november 2025 i henhold til borettslagets HMS-rutiner på dette området.

Den årlige branntekniske testen av klokker, sirener og styringer ble gjennomført 9/12-2025. 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.

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.

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

Vi fikk rapport av BTA Elektro om at hovedtale måtte rengjøres i 2024. Dette ble utført i april 2025. av Miljøsikring.

Det ble oppdaget av BTA Elektro at flere steder der de har utført arbeid i borettslaget ville ikke Jordfeilautomater slå ut ved test. Styret og BTA Elektro gikk i dialog med leverandør og kom til enighet om at alle JFA i leiligheter og fellesarealer skulle byttes på bekostning av leverandør. Dette ble utført av BTA Elektro i september 2025

Forsikringssaker

Status for 2025 er at styret i inneværende periode har håndtert tre skadesaker: To av sakene gjelder vannlekkasjer, mens én sak omhandler tett avløp. Styret har fulgt opp hver enkelt sak i henhold til borettslagets rutiner, og nødvendige tiltak er gjennomført for å begrense skadeomfanget.

I T-12 korridor 2. etg. ble det oppdaget en vannlekkasje i sjakt i overgang fra sprinkel til badekabin. Det var en drypplekasje som har pågått over tid. Det ble påvist muggsopp i sjakten og det krevde at isolasjon og gipsplater ble byttet. Brannskille mot garasjeplan måtte også åpnes og lukkes. Snekker og malerarbeider ferdig utført.

I leilighet L-2017 oppsto det en vannlekkasje fra avløpet, hvor vannet rant over fra oppvaskkummen og ut på gulvet. Årsaken viste seg å være et tett nedløp fra kjøkkenvasken, fire meter under leiligheten, grunnet oppsamlet fett. Problemet ble løst ved høytrykksspyling av røret. Som følge av skaden måtte både gulv og kjøkkenbenk skiftes ut.

I leilighet L-8002 ble det registrert inntrenging av vann gjennom taket. Undersøkelser viste at årsaken var et ubrukt pipeløp, hvor regnvann trengte inn ved spesielle værforhold og rant ned i leiligheten. Problemet er nå utbedret av blikkenslager, og etterarbeid med sparkling og maling av taket er gjennomført.

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.

Vi har ikke hatt driftsstans på anlegget pga. kuldegrader i vinter, så det kan se ut som de utfordringer som vi har hatt kanskje endelig er over.

Etter at OPTICE gjennomførte rengjøring av ventilasjonsanlegget, ble det foretatt innregulering, og kontrollmålinger ble utført høsten 2025 der det tidligere var rapportert avvik. Ventilasjonsanlegget er nå friskmeldt, og alle leiligheter i Tærudgata 12 har korrekt luftmengde.

Vi ber derfor om at beboerne ikke justerer eller skrur på ventilene. Vi anbefaler å rengjøre ventilen 2 ganger i året og det er en beskrivelse av dette på Vibbo.

Vedlikehold

Vi gjennomførte en vellykket dugnad i juni med meget bra oppmøte.

Styret har kommet langt med en vedlikeholdsplan. Det står igjen litt prising på kostnader lengre frem i tid slik at vi kan sette dette inn i et styringsdokument.

Det er gledelig at vi kan begynne å hente inn tjenester fra håndverkere til å utføre vedlikehold med kontroll på kostnader. Vi har i perioden mellom GF 2025 til GF 2026 utført noen kostnadsparende tiltak samt nødvendig vedlikehold.

· Senket temperatur på mesanin til 14 grader.

· Norgespris på fjernvarme.

· Norgespris på felles strøm.

· Alle lamper i korridorer er byttet.

· Inngangsparti i K-4 og K-6 er pusset opp. Fuget overgang gulv vegg

· Maling i plan 2 korridor K-4 og K-6

· T-12 A er 2 etg ved heis pusset opp. Fuget overgang gulv vegg

· T-12 B er 2 etg ved heis pusset opp. Fuget overgang gulv vegg. Fjernet sprekker i korridor i flere etg og i trappeløp 3. etg.

· Rengjøring av hovedtavle.

· Bytte av alle JFA i leiligheter og i fellesområde.

· Bytte av heismotor i K-6

· Bytte av føringskabler i Heis T-12 B

· Bur ved nødutgang fra mesanin i garasje for å hindre opphold av uvedkommende personer.

· Radom målinger i alle leiligheter på plan 2.

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 Jernbanegata ES har inngått avtale med BORG Eiendomsforvaltning om vaktmestertjenester for fellesarealene. Dette bidrar til god drift og forsvarlig forvaltning av garasjeanlegget.

Ladeanlegg Elbil

Wattif har overtatt ansvaret for drift og fakturering av ladeanlegget i borettslaget. Avtalen har en varighet på fem år, og vi er nå inne i det andre avtaleåret.

I september mottok styret varsel om kontroll av ladeanlegget fra Eltilsynet, og inspeksjonen ble gjennomført 1. oktober. I rapporten ble det påpekt at enkelte kurser manglet merking i kursfortegnelsen, men det ble ikke funnet andre avvik. Manglende merking ble umiddelbart utbedret av elektriker.

Arrangementskomité

Arrangementskomiteen består av Sissel Strand, Berit Sætersdal, Astrid Høigaard samt Elin Dale fra styret. I løpet av 2025 har komiteen gjennomført tre aktiviteter, inkludert planlegging av dugnad og servering av julegløgg.

Dugnaden ble arrangert 7. mai 2025 og hadde svært god oppslutning blant beboerne. Følgende oppgaver ble gjennomført:

· Maling rundt dører innendørs

· Fjerning av grønske fra steinbed

· Montering av hjørnebeskyttere

· Oljebehandling av utemøbler

· Bytte av lampeskjermer i fellesoppganger og utskifting av to lamper korridor.

· Støvsuging av mesanin og ventilasjonsrom

I tillegg ble det gjennomført en ekstradugnad 6. august, hvor en pall med jord ble båret opp og fordelt i blomsterbed og hekker. Dette arbeidet har spart borettslaget for utgifter til eksterne tjenester.

Under dugnaden ble det servert pølser, brus, kaffe og sjokolade. Det ble også arrangert en utlodning med et gavekort på kr 500,-

Servering av julegløgg og pepperkaker fant sted 29. november 2025, med brus og godteposer til barna. Selv om oppmøtet var lavt, ønsker komiteen å videreføre denne hyggelige tradisjonen for beboerne.

Renhold.

Borettslaget har en avtale med Coor Service Management om renhold i våre lokaler, inkludert levering av matter. Det har vært enkelte utfordringer knyttet til matteskift, men dette er nå løst gjennom god dialog. Renholdet utføres etter fastsatt plan, i tillegg til hovedrengjøring én gang i året.

Vaktmestertjenester.

Borettslaget har en avtale med Coor Service Management om vaktmestertjenester i vårt borettslag. Det er en timebasert avtale for å kunne ta nødvendig arbeid etter avtale.

Ved behov for ekstra assistanse fra Coor Service Management blir dette fakturert på avtalt timepris.

Reforhandlede og nye avtaler

· Lyse har overtatt fakturering av fjernvarme.

Videre gjøremål
· Spyling av avløpsrør fra bad og kjøkken.

· Fasadevask

PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG
ORG.NR. 915565158, KLIENTNR. 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. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 196 654**	**772 773**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		11 733 410	17 712 379
Tilbakeføring av avskrivning	14	14 518	14 518
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 737 628	-1 713 096
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-9 476 343	-15 451 611
Innsk. øremerk. bankkto		-12 471	-7 033
Uttak øremerk. bankkto		8 892	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-21 667	-131 276
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**508 711**	**423 882**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 705 365**	**1 196 654**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 891 223	1 518 101
Kortsiktig gjeld		-185 857	-321 446
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 705 365**	**1 196 654**

PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG
ORG.NR. 915565158, KLIENTNR. 697

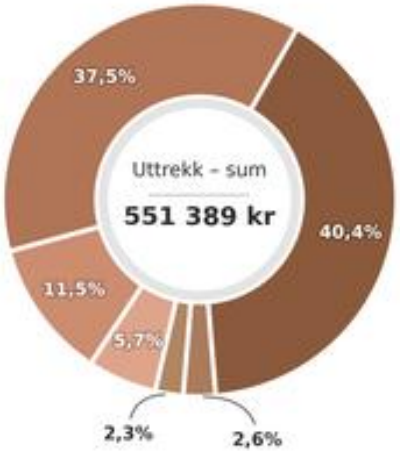
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	9 710 769	0	10 309 000	9 386 000
Innkrevde felleskostnader	2	7 631 122	17 661 753	7 630 000	8 065 394
Ladeinntekter elbil		124 639	0	0	0
Andre inntekter	3	227 045	16 554	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**17 693 575**	**17 678 307**	**17 939 000**	**17 451 394**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 443	-29 892	-28 000	-32 000
Styrehonorar	5	-223 000	-212 000	-212 000	-232 000
Avskrivninger	14	-14 518	-14 518	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-12 625	-11 500	-16 000	-16 500
Forretningsførerhonorar		-206 660	-198 710	-210 000	-219 450
Konsulenthonorar		-63 143	-47 998	-80 000	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-1 508 177	-1 072 459	-946 000	-1 400 000
Forsikringer		-470 986	-385 996	-444 000	-553 000
Kommunale avgifter	8	-2 158 348	-2 105 937	-2 367 000	-2 683 000
Kostnader sameie	21	-592 030	-324 737	-612 000	-612 000
Energi/fyring	9	-1 016 360	-856 184	-885 000	-885 000
TV-anlegg/bredbånd		-710 960	-674 470	-687 000	-830 000
Andre driftskostnader	10	-543 992	-510 779	-546 000	-578 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 552 243**	**-6 445 180**	**-7 048 000**	**-8 135 950**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**10 141 332**	**11 233 127**	**10 891 000**	**9 315 444**
Innbetalt andel fellesgjeld		9 476 343	15 451 611	0	0
DRIFTSRESULTAT		**19 617 675**	**26 684 738**	**10 891 000**	**9 315 444**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	89 218	19 559	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-7 973 483	-8 991 918	-8 568 000	-7 388 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-7 884 265**	**-8 972 359**	**-8 563 000**	**-7 383 000**
ÅRSRESULTAT		**11 733 410**	**17 712 379**	**2 328 000**	**1 932 444**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		11 733 410	17 712 379		

Kostnadsdiagram PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG 2025



Finanskostnader	7 973 483 kr
Kommunale avgifter	2 158 348 kr
Avdrag på lån	1 737 628 kr
Drift og vedlikehold	1 508 177 kr
Energi/fyring	1 016 360 kr
Forsikringer	470 986 kr
TV-anlegg/bredbånd	710 960 kr
Kostnader sameie	592 030 kr
Mindre kostnader	551 389 kr
Andre driftskostnader	543 992 kr



Styrehonorar	223 000 kr
Forretningsførerhonorar	206 660 kr
Konsulenthonorar	63 143 kr
Personalkostnader	31 443 kr
Revisjonshonorar	12 625 kr
Avskrivninger	14 518 kr

PORTALEN BORETTSLAG
Årsmøte 2026

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen arbeider kontinuerlig med å bli kjent med flest mulig av andelseierne i borettslaget, både etablerte og nye. Målsettingen er å finne flere andelseiere som kan være kandidater til å ta verv i borettslaget. Valgkomiteen har også fulgt styrets arbeid tett fra utsiden på samme måte som andre interesserte andelseiere.

Valgkomiteen har invitert interesserte andelseiere til å melde seg til valgkomiteen gjennom oppslag på oppslagstavlene, på Vibbo og på Facebook. Dette har ikke gitt konkrete resultater i denne omgang, men valgkomiteen håper allikevel at det kan ha inspirert andelseiere til å melde seg ved en senere anledning. Valgkomiteen vil sterkt oppfordre andelshaverne til å ta del i driften av borettslaget, noe som også kan være både interessant og lærerikt for den enkelte.

Som det går fram av årsberetningen har styret lagt bak seg nok et arbeidskrevende år. Valgkomiteen registrerer og setter pris på, at styret melder at arbeidet er gjennomført med godt samarbeid og med gode kollegiale forhold.

Valgkomiteen ønsker derfor å beholde et velfungerende styre mest mulig intakt. Det er derfor svært positivt at styremedlem Elin Dale har sagt seg villig å være kandidat til styremedlem i ytterligere en ny 2 års periode.

Styremedlem Ole Erik Hedenstad måtte trekke seg på grunn av sykdom i perioden. 1. varamedlem til styret, Knut-Helge Eikrem, overtok hans plass resten av perioden. Det er derfor behov for å velge ett nytt styremedlem for en 2 års periode. Slik oppfylles også valgkomiteens plan om å velge 2 av 4 styremedlemmer hvert år for en 2 års periode.

Til denne styreplassen vil valgkomiteen innstille Stig Nikolaisen, Tærudgata 12, som nytt styremedlem for 2 års perioden.

Knut-Helge Eikrem innstilles, som forrige periode, som 1. varamedlem for ett år. Det er stor mulighet for at Knut-Helge Eikrem vil flytte utenlands om et års tid. Valgkomiteen fant det derfor hensiktsmessig at Eikrem ble valgt til en ett års periode. I praksis deltar jo også varamedlemmene i styrets løpende arbeid.

2. varamedlem Skjalg Nakkim har frasagt seg gjenvalg. Som nytt 2. varamedlem innstilles Gunnar Pedersen, Kanalveien 6.

Valgkomiteens innstilling

<u>Styreleder:</u>		
Glenn Rimmereide	Kanalveien 6	Ikke på valg.
<u>Styremedlemmer:</u>		
Lasse Mørkhagen	Kanalveien 6	Ikke på valg.
Julie Johansen	Tærudgata 12	Ikke på valg..
Elin Dale	Kanalveien 4	Gjenvalg for 2 år.
Stig Nikolaisen	Tærudgata 12	Ny for 2 år.

Protokoll til årsmøte 2026 for PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Anders Nicolai Trætteberg 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 Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble Anders Skaug Johansen og Berit Sletten 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. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 234 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 234 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Elin Dale
Stig Nikolaisen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Elin Dale
Stig Nikolaisen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut-Helge Eikrem
Gunnar Pedersen

Valgkomiteen har innstilt 1. vara Knut-Helge Eikrem og 2. vara Gunnar Pedersen. Dette er godkjent av generalforsamlingen.

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Knut-Helge Eikrem
Gunnar Pedersen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Christian Andersen

Birgit Misfjord
Kai Thoresen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Per Christian Andersen
Birgit Misfjord
Kai Thoresen

8. 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:
Lasse Mørkhagen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lasse Mørkhagen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Elin Dale

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Elin Dale

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

HUSORDENSREGLER FOR

PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

VEDTATT I EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 31.05.2017. Siste endret på ordinær generalforsamling 08.06.2022. Sist endret på ordinært årsmøte 24.03.2025.

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 Overlating av bruk:
Andelseiere har lov til å leie ut andelen sin for inntil 30 døgn iløpet av et år uten å måtte søke om dette. Andelseiere plikter å skriftlig informere styret om alle former for bruksoverlating. Også bruksoverlating som ikke er søknadspliktig. Informasjon om utleie skal formidles til styret før utleien finner sted.

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

§ 11 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: ……..

SKEDSMO KOMMUNE
Plan- og bygningsavdelingen
Byggesak utvikling

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 LILLESTRØM

BESØKSADRESSE
LILLESTRØM

SENTRALBORD

TELEFAX

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 m^2

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 utearealene 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

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Plan- og bygningsavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 LILLESTRØM

BESØKSADRESSE
Jonas Liesgate 18 LILLESTRØM

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO
Att. Beate Bruun

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2014/6722	Per Christian Tellefsen, 66938431	24.10.2017

Saksnr.:2014/6722
Vedtaksnr.(DS):17/936

Midlertidig brukstillatelse boligblokk A og deler av utomhusarealer - Nybygg bolig/næring - gnr 81 bnr 2477 - Kanalveien 4, 6 og 8 (tidl. Kanalveien 2)

VEDTAK

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse
Nye bygg og anlegg - frittliggende, Kanalveien/Tærudgata, 2004 LILLESTRØM

Gnr: 81	Bnr: 2477	Festenr:	Seksjonsnr:

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 16/675	17.08.16	Midlertidig brukstillatelse 1 – Heis A2 i kontorbygg
DS 16/871	11.10.16	Midlertidig brukstillatelse 2 – 2 heiser i næringsdel/boligblokk B
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.

forts.

DS 17/658	07.07.17	Midlertidig brukstillatelse 5, del av 7. etasje, kontorbygg
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	Midl. Brukstillatelse 8 – del av plan 7 Kontorbygg

Vilkår for ferdigattest:

- Det må sendes inn oppdatert og signert gjennomføringsplan.
- All obligatorisk uavhengig kontroller i h.t. SAK § 14.2 skal være utført.
- Gjenstående arbeid må være utført innen 31.08.18.

Merknader:

- Adressen for «Blokk A» (nærmest hotellet) er endret fra «Kanalveien 2» som har vært opprinnelig prosjektadresse i kommunen, til **Kanalveien 4, 6 og 8**
- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av gjennomføringsplan 27 og i henhold til anmodning fra LPO Arkitekter datert 17.10.17.
- Boligene har ikke skorstein (fjernvarme)
- Midlertidig brukstillatelse gjelder deler av tiltaket: Boligbygg A og deler av utomhus i h.t. vedlegg Illustrasjonsplan med faser markert – tegning LA-UF-PL-100 – vedlegg 2 i søknaden.

Pbl. § 21-10: Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1og 12-2 j. Dersom gjenstående arbeid og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

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

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Skedsmo kommune.

Gebyr
Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: http://www.skedsmo.kommune.no

Med hilsen

Per Christian Tellefsen
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent

Faktura ettersendes.

Kopi til:
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS Sykehusveien 10 1474 Nordbyhagen

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO
Att. Beate Bruun

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2014/6722	Per Christian Tellefsen, 66938431	24.10.2016

Saksnr.:2014/6722
Vedtaksnr.(DS):16/932

Midlertidig brukstillatelse for to heiser i næringsbygg/boligblokk A - gnr 81 bnr 2477 - Kanalveien 4

VEDTAK

Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse
Nye bygg og anlegg - frittliggende, Kanalveien 2, 2004 LILLESTRØM

Gnr: 81	Bnr: 2477	Festenr:	Seksjonsnr:

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 16/675	17.08.16	Midlertidig brukstillatelse, heis A2 i kontorbygg
DS 16/871	11.10.16	Midlertidig brukstillatelse for 2 heiser, boligblokk A/Næring

Vilkår for ferdigattest:

- Det må sendes inn oppdatert og signert gjennomføringsplan.
- Gjenstående arbeider må være utført innen 30.01.18

Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse for to heiser til næringsdel og overliggende boliger i blokk A

    - anlegg A1 - 55NE3766 i bolig/næringsetasjer A sertifikat 606299, datert 14.10.16
    - anlegg A2 - 55NE3767 i bolig/næringsetasjer A sertifikat 606300, datert 14.10.16

  gis på grunnlag av gjennomføringsplan versjon 18 og i henhold til søknad fra LPO Arkitekter, datert 20.10.16.

- Det vises til eiers ansvar, jf. TEK10 Kap. 16 Sikkerhetskontroll av heis

- Planlagt ferdigstillelse for hele tiltaket er 30.01.18.

Klagerett:

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes til Skedsmo kommune for vurdering. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken for endelig avgjørelse til klageinstansen som er Fylkesmannen i Oslo og Akershus, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapitel 6. Skedsmo kommune er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved eventuell omgjøring av vedtaket. For mer informasjon om klagerett se våre hjemmesider: http://www.skedsmo.kommune.no

Gebyr:

Brukstillatelse for heis er unntatt byggesaksgebyr i Skedsmo kommune.

Med hilsen

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Plan- og bygningsavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 LILLESTRØM

BESØKSADRESSE
Jonas Liesgate 18 LILLESTRØM

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

LPO arkitekter
PB 7033 Majorstuen
0306 OSLO
Att. Beate Bruun

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2014/6722	Per Christian Tellefsen, 66938431	30.05.2017

Saksnr.:2014/6722
Vedtaksnr.(DS):17/497

Midlertidig brukstillatelse - deler av bygg - kjeller, parkering og ramper, uteområder plan 1, deler av kontorbygg m/heis - Nybygg bolig/næring - gnr 81 bnr 2477 - Kanalveien / Tærudgata

VEDTAK

Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket samt driftstillatelse for 3 heiser
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse
Nye bygg og anlegg - frittliggende, Kanalveien 4 - 18, 2004 LILLESTRØM

Gnr: 81	Bnr: 2477	Festenr:	Seksjonsnr:

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, heis 2 Br i Hotellet

Vilkår for ferdigattest:

- Det må foreligge komplett, oppdatert og signert gjennomføringsplan som bl.a. viser at kontroll er uført for aktuelle fagområder i h.t. SAK § 14-3.
- Gjenstående arbeid skal være utført innen 31.01.18

Merknader til midlertidig brukstillatelse:

Grunnlag for midlertidig brukstillatelse (MB) er anmodning fra LPO Arkitekter AS, datert 24.05.17 (dokument 95 i saken) med utsnitt av plantegninger, gjennomføringsplan versjon 22 og sertifikater fra Heiskontrollen AS.

1) *MB omfatter følgende deler av tiltaket:*
   - bygningsmessige arbeider i kjeller, plan 1 inkl. ramper og
   - deler av kontorbygg som markert på tegninger (jf. nedenfor)
   - tre heiser i kontorbygget i h.t. sertifikater, som foreløpig kun skal brukes til material- og varetransport
     - Objektnr (NINR): 65660 (vestre del)
     - Objektnr (NINR): 65661 (vestre del)
     - Objektnr (NINR): 63899 (østre del)

   Det vises til eiers ansvar, jf. TEK10 Kap. 16 *Sikkerhetskontroll av heis*.

2) *Tegninger med avgrensning av omsøkt areal for MB:*
   - Tegning kontorbygg Plan 01 – 10 (oversiktsplaner med markert areal for MB), tegning A-K-MB-001 Rev.dato 04.05.17 – (dok/vedlegg 95/2)
   - Tegning Plan garasjekjeller, tegning A-G-PL-00-200, rev.dato 25.01.17 (dok/vedlegg 95/3)
   - Tegning Plan 01 – base, tegning A-N-PL-01-200, rev.dato 04.12.15 (dok/vedlegg 95/4)
   - Plattform og rampe, 1. etasje v/nordvestre hjørne av Blokk A, samt uteområder mellom vei/g/s-vei og fasade i h.t. tegning LA-UF-PL-100, rev.dato 17.10.16 (dok/vedlegg 95/5).

Dato for MB løper fra tidspunkt for tilstrekkelig sikkerhetsnivå som er oppgitt til 07.06.17 med unntak av brukstillatelse for heisene, som løper fra vedtakets dato. **Heisene kan dermed tas i bruk for material- og varetransport umiddelbart.**

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

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

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Skedsmo kommune.

Gebyr
Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: http://www.skedsmo.kommune.no

Med hilsen

Per Christian Tellefsen
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent

Fakturagrunnlag (spesifisering av gebyrer) og faktura (til betaling) ettersendes.

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Plan- og bygningsavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 LILLESTRØM

BESØKSADRESSE
Jonas Liesgate 18 LILLESTRØM

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

LPO Arkitekter AS
PB 7033
0306 OSLO
Att. Beate Bruun

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2014/6722	Per Christian Tellefsen, 66938431	05.04.2017

Saksnr.:2014/6722
Vedtaksnr.(DS):17/301

Midlertidig brukstillatelse - Heis 2 Br i hotellet - gnr 81 bnr 2477 - Kanalveien

VEDTAK

Driftstillatelse personheis/trappeheis nr. NINR: 65665 (Objektnr)
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse
Nye bygg og anlegg - frittliggende, Kanalveien 4 - 18, 2004 LILLESTRØM

Gnr: 81	Bnr: 2477	Festenr:	Seksjonsnr:

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

Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket (Heis 2 Br - anlegg 55NE3483 i hotellet, objekt nr 65665 – levert av Otis Heis AS), gis på grunnlag av gjennomføringsplan versjon 21, sertifikat 65665-10214 fra NHK datert 05.04.17 og søknad fra LPO Arkitekter, datert 05.04.17.

  Det vises til eiers ansvar, jf. TEK10 Kap. 16 Sikkerhetskontroll av heis

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

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

Klagerett:
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Skedsmo kommune.

Med hilsen

Per Christian Tellefsen
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS Sykehusveien 10 1474 Nordbyhagen

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 81/2477/0/0

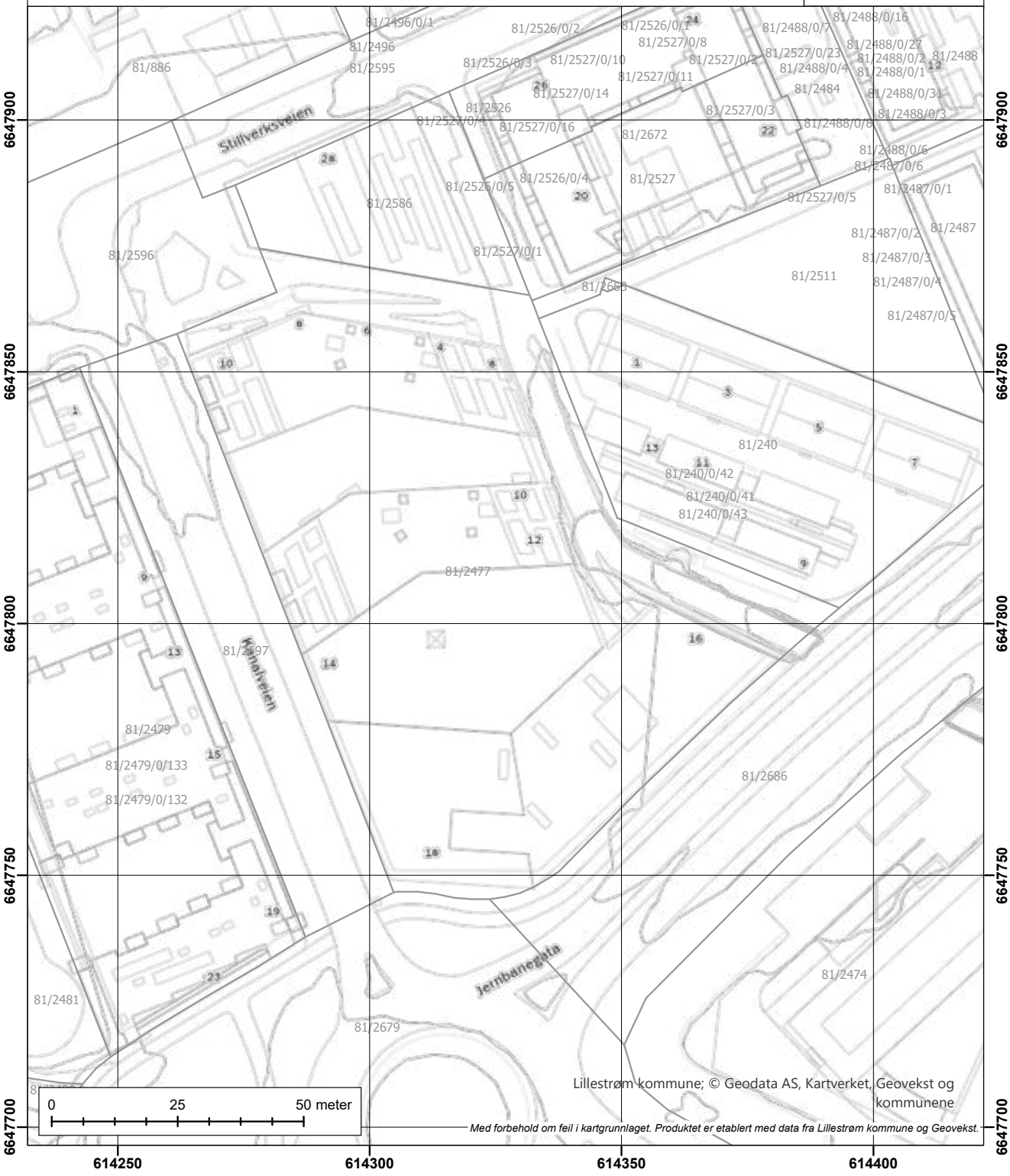
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

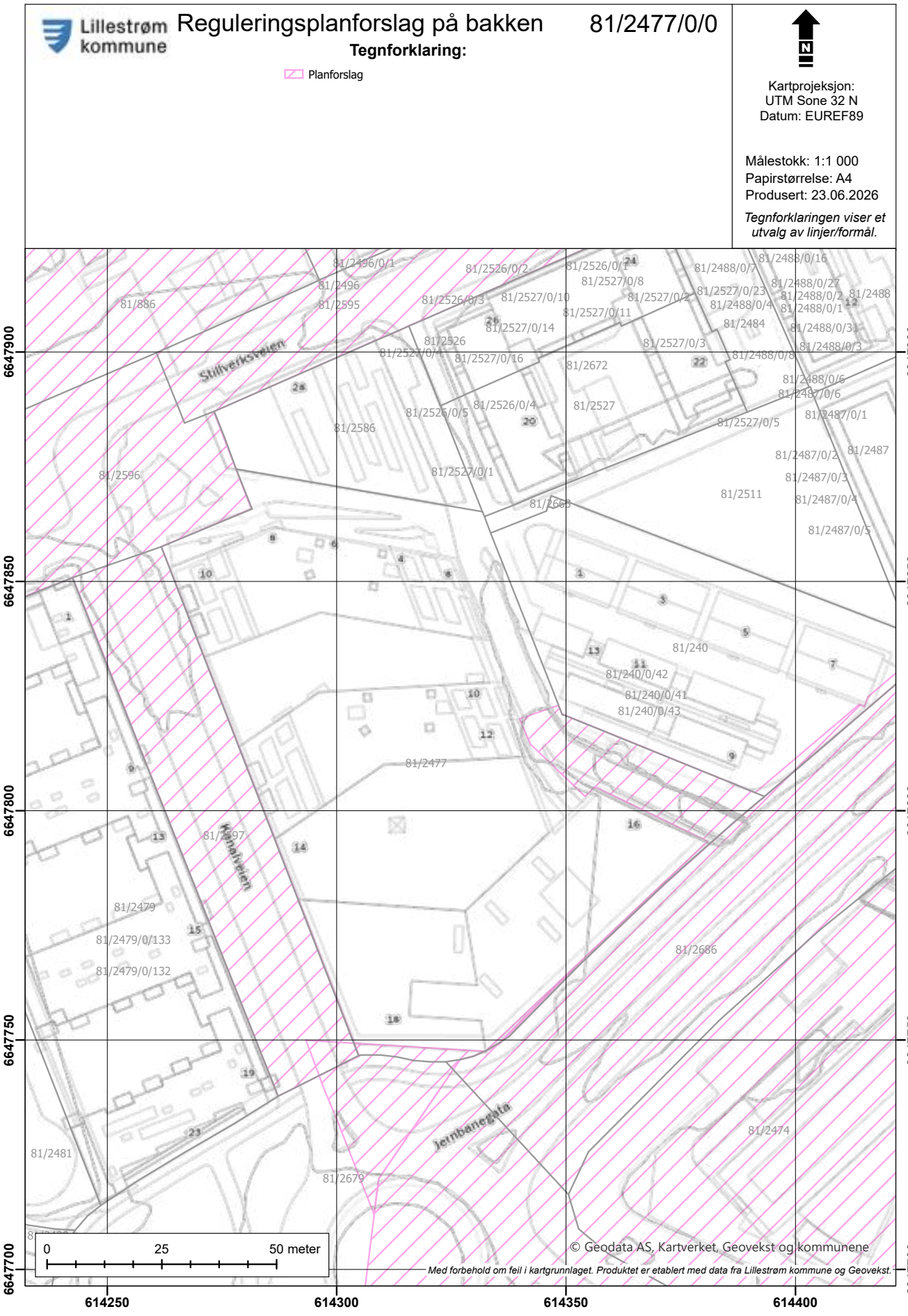
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 23.06.2026

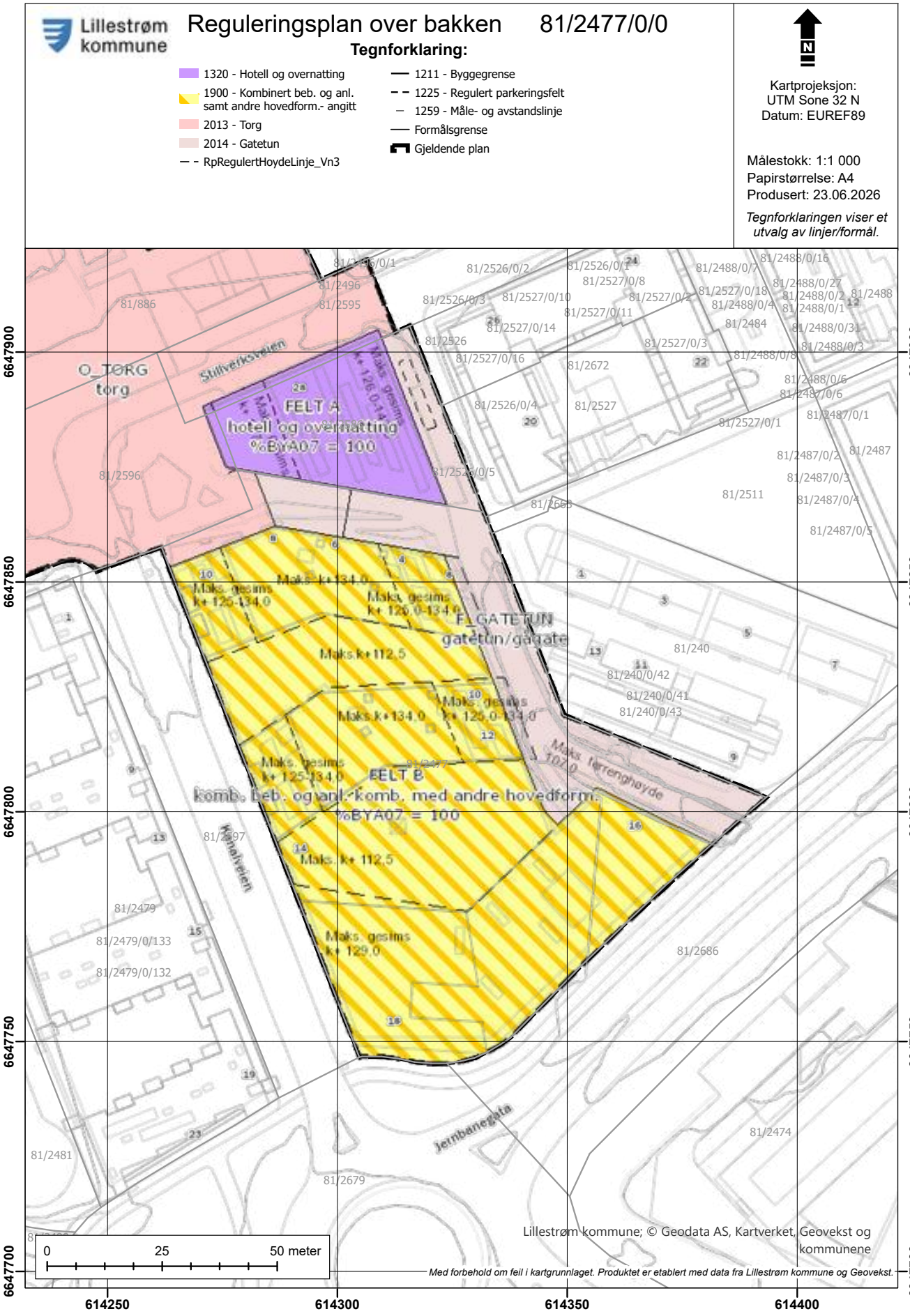
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

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


Lillestrøm kommune
Reguleringsplanforslag på bakken
81/2477/0/0
Tegnforklaring:
Planforslag
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 23.06.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6647900
6647850
6647800
6647750
6647700
614250
614300
614350
614400
Stillverksveien
Knalveien
Jernbanegata
81/2477
81/240
81/2686
81/2474
81/2679
81/2481
81/2479
81/2479/0/133
81/2479/0/132
81/2597
81/2596
81/2586
81/886
81/2496
81/2496/0/1
81/2595
81/2526/0/2
81/2526/0/3
81/2526/0/1
81/2527/0/10
81/2527/0/11
81/2527/0/8
81/2527/0/2
81/2527/0/14
81/2526
81/2527/0/4
81/2527/0/16
81/2672
81/2527/0/3
81/2488/0/7
81/2488/0/16
81/2488/0/27
81/2488/0/2
81/2488
81/2488/0/4
81/2488/0/1
81/2484
81/2488/0/31
81/2488/0/3
81/2488/0/8
81/2488/0/6
81/2487/0/6
81/2526/0/5
81/2526/0/4
81/2527
81/2527/0/5
81/2487/0/1
81/2487
81/2487/0/2
81/2487/0/3
81/2511
81/2487/0/4
81/2487/0/5
81/2527/0/1
81/240/0/42
81/240/0/41
81/240/0/43
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan over bakken 81/2477/0/0
Tegnforklaring:
1320 - Hotell og overnatting
1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt
2013 - Torg
2014 - Gatetun
RpRegulertHoydeLinje_Vn3
1211 - Byggegrense
1225 - Regulert parkeringsfelt
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 23.06.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
O_TORG
torg
Stiliveiksveien
FELT A
hotell og overnatting
%BYA07 = 100
Maks. gesims k+ 126,0-134,0
F_GATETUN
gatetun/gågate
Maks.k+112,5
Maks. gesims k+ 125-134,0
Maks. gesims k+ 120,0-134,0
Maks.k+134,0
FELT B
komb. beb. og anl.-komb. med andre hovedform.
%BYA07 = 100
Maks. gesims k+ 129,0
Maks. terrenghøyde
Kanalveien
Jernbanegata
81/886
81/2496
81/2595
81/2596
81/2526
81/2526/0/1
81/2526/0/2
81/2526/0/3
81/2526/0/4
81/2526/0/5
81/2527/0/10
81/2527/0/11
81/2527/0/14
81/2527/0/16
81/2527/0/8
81/2527/0/2
81/2527/0/3
81/2527
81/2527/0/1
81/2672
81/2488/0/16
81/2488/0/7
81/2488/0/27
81/2488/0/2
81/2488
81/2488/0/4
81/2488/0/1
81/2484
81/2488/0/31
81/2488/0/3
81/2488/0/8
81/2488/0/6
81/2487/0/6
81/2487/0/1
81/2487
81/2487/0/2
81/2487/0/3
81/2487/0/4
81/2487/0/5
81/2511
81/240
81/240/0/42
81/240/0/41
81/240/0/43
81/2477
81/2479
81/2479/0/133
81/2479/0/132
81/2481
81/2679
81/2686
81/2474
0
25
50 meter
Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6647900
6647850
6647800
6647750
6647700
614250
614300
614350
614400

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 81/2477/0/0

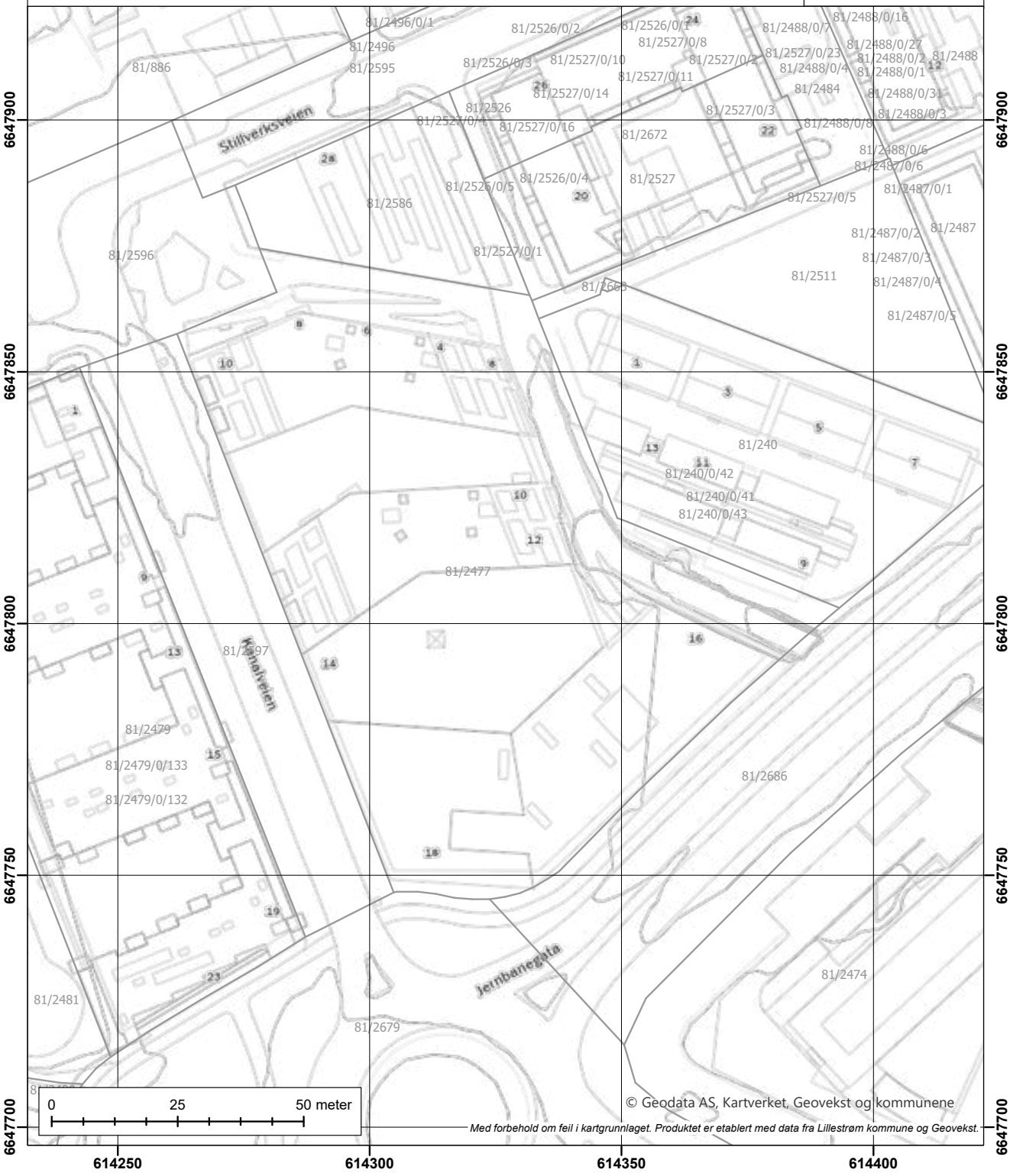
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 23.06.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

81/2477/0/0

Tegnforklaring:

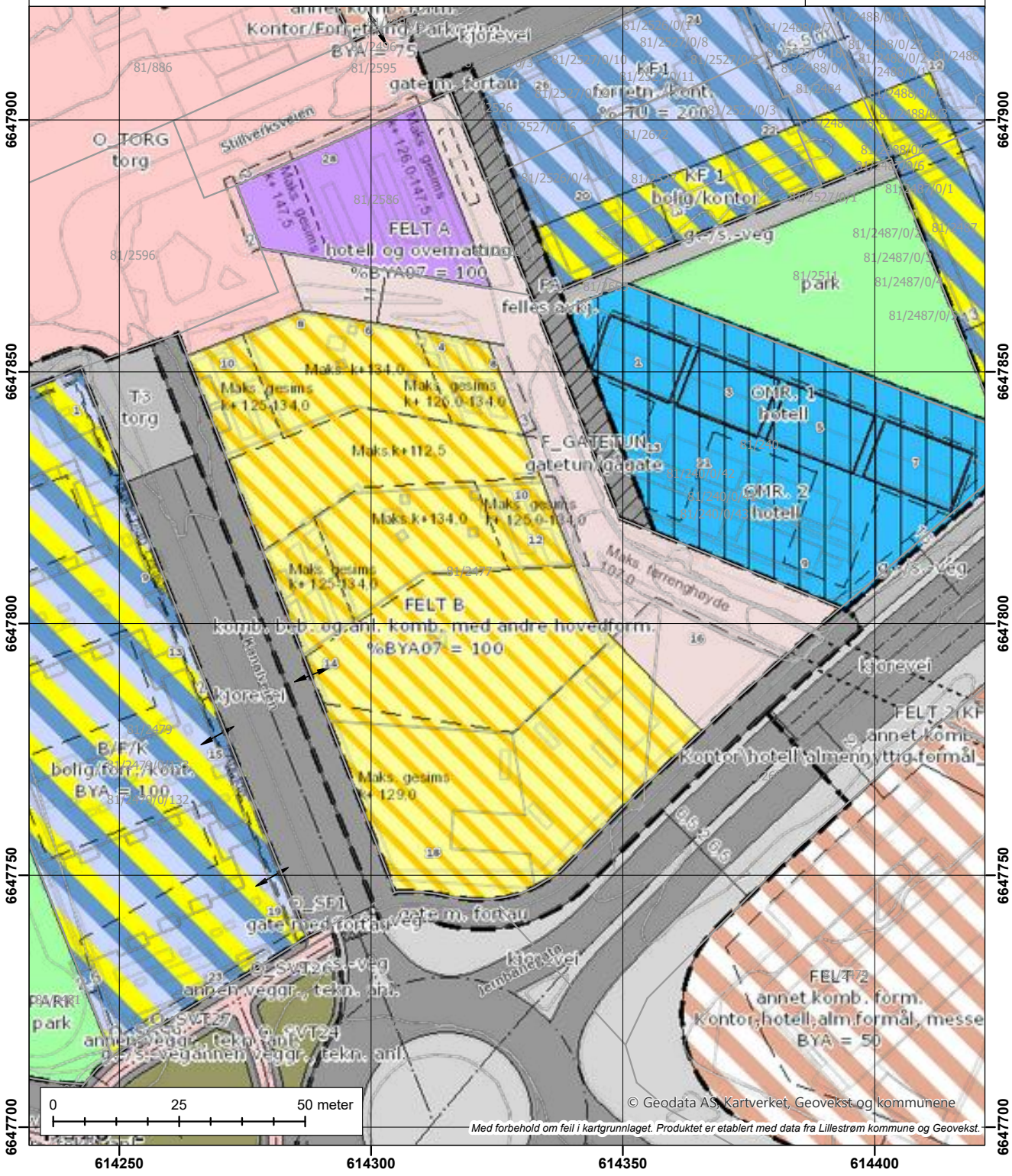
- Hotell med tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Torg
- Park
- Felles avkjørsel
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål
- 1320 - Hotell og overnatting
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- 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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 23.06.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 81/2477/0/0

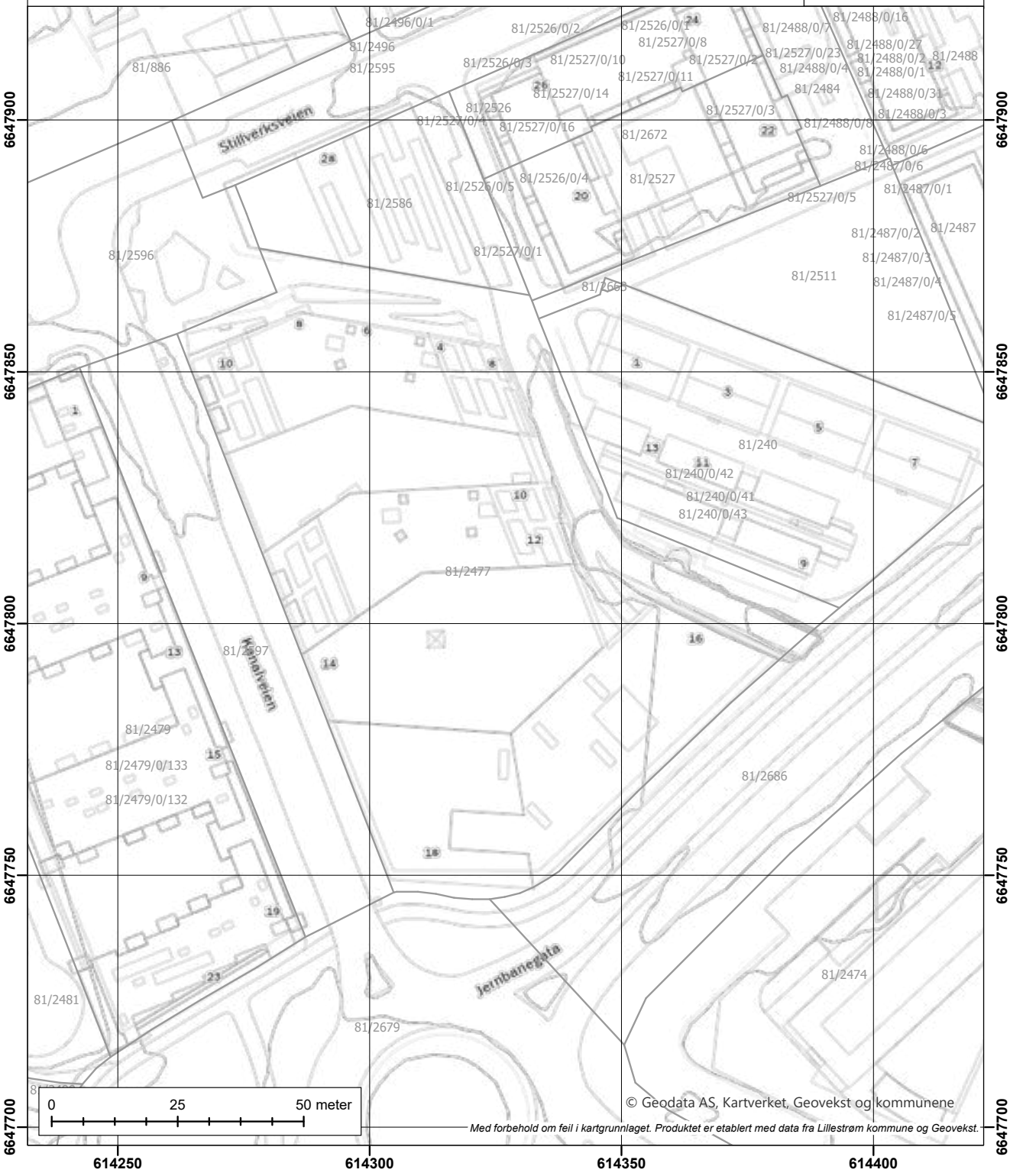
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

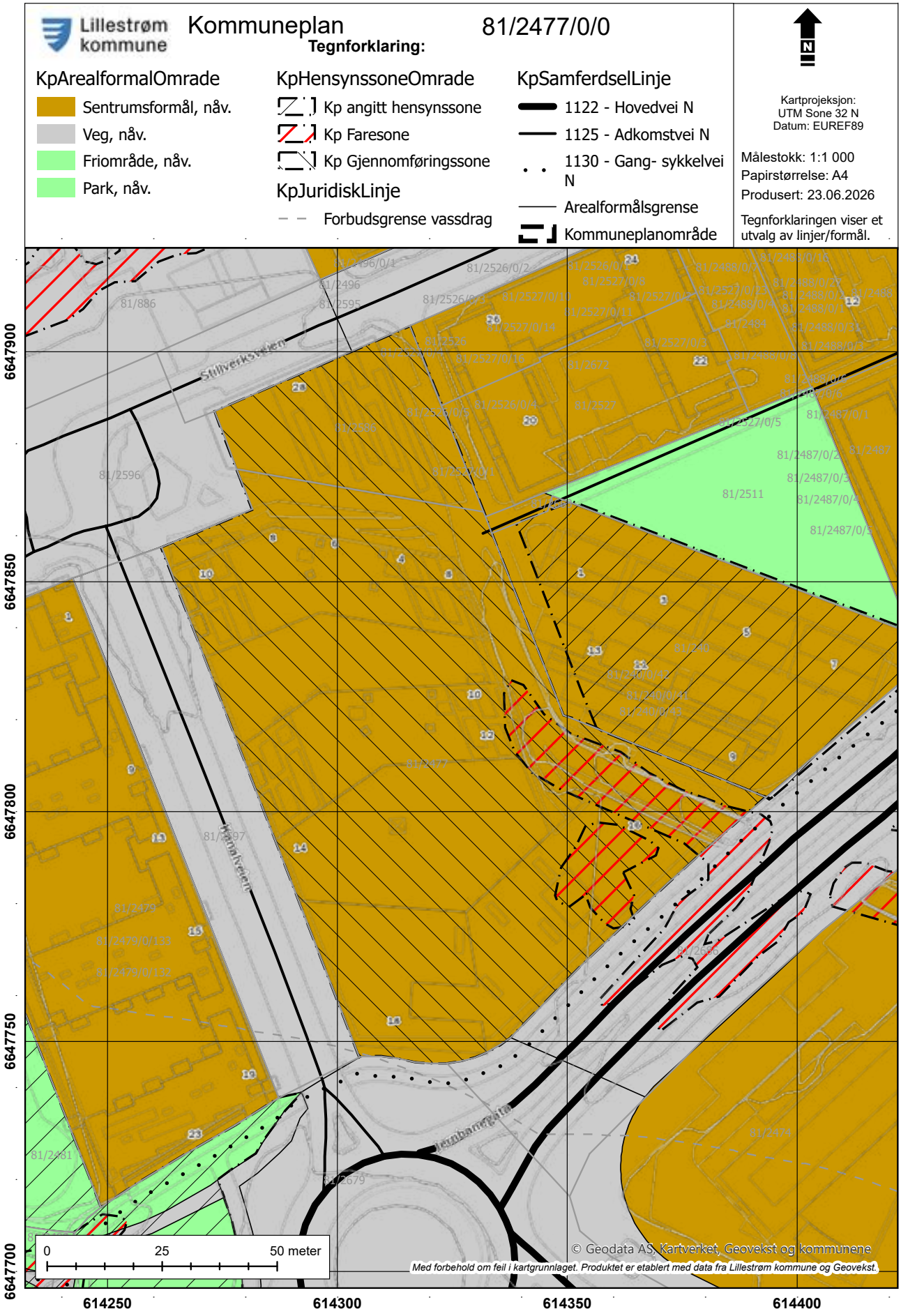
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 23.06.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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


Lillestrøm kommune
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
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 23.06.2026
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

Kommunedelplan

81/2477/0/0

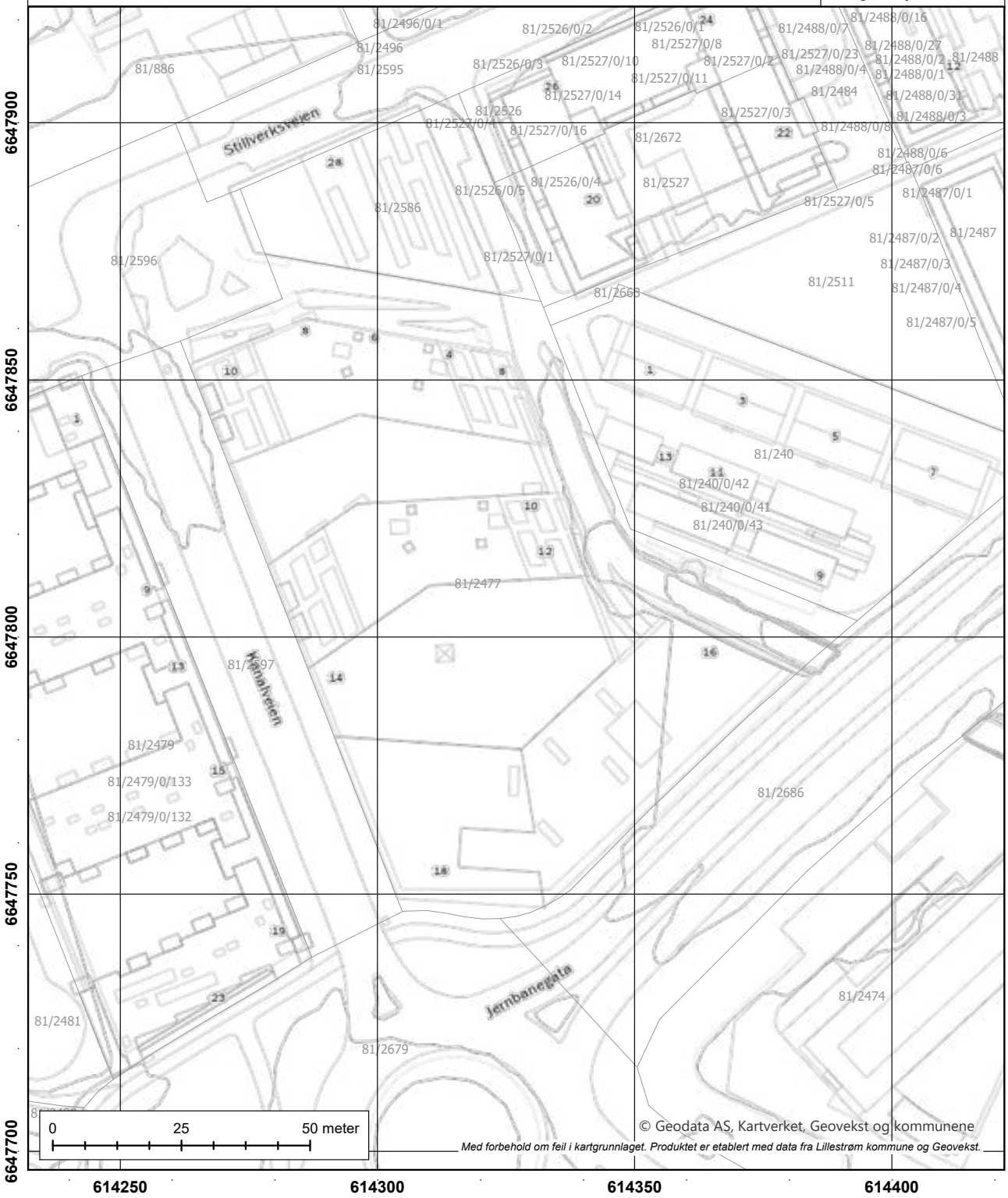
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 23.06.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

412/06

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR JERNBANETOMTA - FELT 1, GNR/BNR 81/2477, LILLESTRØM

§ 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 14.02.2006, sist oppdatert 02.03.2006.

§ 2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Byggeområde Sone A-	forretning/ kontor/ bolig
Byggeområde Sone B-	forretning/kontor/bolig
Offentlig trafikkområder-	fortau
Fellesområder-	felles avkjørsel

§ 3. BYGGEOMRÅDE FOR SONE A OG SONE B

3.1 I Området skal det oppføres forretning /kontor/ bolig.
Det skal være forretning/kontor i første etasje i hele området. I fløyen langs Jernbanegata skal det være kontor også i 2. etasje. Mot Jernbanetorget/Stillverksveien skal det være forretning/kontor i 2. etasje også.
I sone B skal det være kontor i minimum 2. – 4. etasje.
Etasjehøyden skal tilpasses forretning/kontor i nevnte soner, samt hele 1. og 2. etasje i hele byggearealet.
I øvrige etasjer tillates bolig.

Mindre deler av første etasje kan benyttes til parkering, men skal ikke eksponeres direkte til fasader.
I boligdelen skal minst 50 % av leilighetene være 3- roms eller større.

3.2 Høyde

Sone A
Skal bebygd med 4 + tilbaketrukket 5. etasje.
Tillatt maksimal gesimshøyde for fjerde etasje er 15,0 m, og 17,5 m for tilbaketrukket femte etasje.
Femte etasje skal ha en tilbaketrekning på minst 2,5 m.

Sone B
Skal bebygd med maks 8 etasjer. Tillatt maksimal gesimshøyde er 26,5 m over gateplan.

3.3 Utnyttelse
Tillatt bebygd areal %- BYA=100% innenfor angitte byggegrenser/- linjer.

3.4 Fellesareal
Et indre gårdsrom over forretningsetasje skal opparbeides til et felles uteoppholdsareal for boligdelen.
Uteoppholdsarealer skal anlegges iht kommunens bygningsvedtekter.

3.5 Bygningene skal utformes med flate tak. Ingen tekniske installasjoner, heis eller andre oppbygg, tillates oppført med større høyde enn 0,8 m over takets gesimshøyde og skal plasseres minimum 5,0 m inn på takflaten.

3.6 Bygningene skal koordinatbestemmes av kommunen før byggemeldingen utarbeides og godkjennes.

3.7 Bebyggelsesplan
Kommunen kan kreve bebyggelsesplan dersom det ved rammesøknaden har vesentlige avvik i forhold til "Planbeskrivelse", datert den 06.02.06, sist oppdatert den 17.02.06.

4. UTFORMING

4.1 Fasadene mot gatene behandles med spesiell omtanke til en rytme og skala som kan stå i forhold til det småbypreget Lillestrøm har.
Bebyggelses fasade mot Kanalveien i Sone A skal brytes og deles i to volumer, i samsvar med bebyggelsesvolum og fasadelengde på andre bebyggelser i sentrum.
Vertikal aksentuering i Sone B kan oppnås med maks tillatt etasje og gesimshøyde angitt i § 3.2 og på plankartet, i maks 2/3 av sin fasadebredde mot rundkjøringa.
Aksentuerte volumer mot rundkjøringa skal være innglasset i sin fulle høyde.
Mindre utspring og inntrukne deler i fasaden kan tillates for å skape rytme og variasjon.
Det tillates utspring av balkonger på inntil 1.0m.

4.2 Kommunen krever spesiell behandling av fasadeutforming i det faste utvalg for plansaker.

4.3 Næringslokaler som ligger ut mot gater, skal henvende seg til disse ved at det skal være vinduer i fasadene, og at det ikke skal være tillatt å tildekke vinduene.

4.4 Utomhusplanen skal vise fellesarealer, beplantning, gangveier, uteoppholdsarealer, arealer for lek, adkomst- og parkeringsarealer, plan for drenasje og bortledning av overvann, samt områder for avfallshåndtering inkl. avfallskomprimator.
Lekeplass og annet uteareal skal være sikret mot forurensning, trafikk og annen helsefare, samt gi mulighet for samhandling mellom ulike alders og sosiale grupper.
Uteoppholdsarealer skal anlegges iht kommunens vedtekter.

4.5 Ved innsendelse av rammesøknad skal det fremlegges tegninger/fotomontasje og datamodell som synliggjør samspillet med omgivelsene. Rammesøknad forelegges HUT/det faste utvalg for plansaker til behandling

§ 5. TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Felles avkjørsel er angitt på plankartet og gjelder for eiendommene gnr 81 bnr 2477 og gnr 81 bnr 240.
Adkomst til byggeområdet på eiendommen gnr 81 bnr 2477 og felles parkering i 1. etasje og kjeller er planlagt fra Kanalveien og Tærudgata, og angitt med pil på plankartet.
Skravert del av byggeområdet mot Tærudgata og Stillverksveien tillates brukt som en del av offentlig fortau- og gangs areal i 5 m bredde, og tillates overbygget fra 2. etasje og oppover.

5.2 Parkering skal hovedsakelig være i felles parkeringskjeller, og kun delvis på gateplan på den sør- øst del av tomta. Parkeringskapasitet beregnes i samsvar med gjeldende kommunens parkeringsvedtekter.

5.3 Kjøreadkomst tillattes fra Kanalveien og Tærudgata, via felles adkomst. Kjøreadkomst fra og til Stillverksveien og Jernbanegata er ikke tillatt.

§ 6. MILJØBESTEMMELSER

6.1 Kommunen kan nedlegge forbud mot virksomhet som er forurensende, støyende eller på annen måte til sjenanse for omgivelsene. Utelagring er ikke tillatt..

6.2 Vegtrafikk- og jernbanestøy må ikke overskride Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, Teknisk forskrift NS 8175 og 8176.
For bebyggelse som er utsatt for høyre nivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene. Tilfredsstillende inneklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsyn rundskriv IK-3991: "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

6.3 Ved rammesøknad skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst, det vises til TEK, kap. X.
Heis tilpasses båre-/syketransport.

6.4 Reguleringsområdet er omfattet av konsesjonsområdet til Nedre Romerike Fjernvarme AS. Bygninger som ligger innenfor området, må tilknyttes fjernvarmeanlegget. Ved utarbeidelse av rammesøknad skal tilrettelegges alle nødvendige planmessige forutsetninger for etablering av fjernvarme/vannbåren varme for videre detaljprosjektering og gjennomføring.

6.5 Til renovasjon skal det benyttes avfallssug iht. § 10 i "Renovasjonsforskrifter for Skedsmo kommune".

6.6 Vareleveranse skal ikke skje fra offentlige gater og/eller plasser. Ved prosjektering av anlegg for varelevering, legges "Håndbok 250" fra Statens vegvesen til grunn.

§ 7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Fortau med beplantning langs gate skal være ferdig opparbeidet iht gatebruksplan/ formingsprogram for Lillestrøm, før brukstillatelse kan gis.

7.2 Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse kan gis.
Støybeskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når bygningen/ virksomheten er tatt i ordinær bruk.

7.3 Uteområdene skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelsen av bebyggelsen.

Skedsmo kommune,
Planavdelingen, den 17.02.2006
Sist oppdatert den 15.05.2006

Vedtatt den 13 / 09 20 06
Skedsmo kommunestyre, sak 67
Birgit Larsen
Plansjef

Reguleringsbestemmelser for Jernbanetomta, Lillestrøm
Dato: 24.04.2014

521

Der ikke annet er nevnt skal den til enhver tid gjeldende kommuneplan være gjeldende.

§ 1. Hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for ny bybebyggelse med blandet formål knyttet til ny gate og oppgradering av tilliggende byrom.

§ 2. Fellesbestemmelser

2.1 Miljøkrav

Forurensing

Rapport 114887-1, datert Multiconsult 14. september 2006 skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering. Forurenset grunn skal fjernes eller på annen måte sikres etter en plan som er godkjent ved rammetillatelse. Grenseverdier for forurensning skal være i henhold til forskrift/veileder.

Støy

Grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T1442/2012, tabell 3 skal ikke overstiges.
Følgende unntak gjelder fra bestemmelsen over:
Bygninger med støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i område med inntil Lden 70 dB veitrafikkstøy og Lden 73 dB jernbanestøy forutsatt at alle boenheter får minst et oppholdsrom og et soverom ut mot en stille side (fasadestøy under grensene for gul sone), og at tilfredsstillende inneklima kan dokumenteres

Luftkvalitet

Luftkvalitet skal tilfredsstille grenseverdiene i Forurensningsforskriftens kapittel 7, og sikres i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1520.

Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for detaljprosjektering. Det skal redegjøres for håndtering av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse. Kommunen skal godkjenne de valgte løsningene for håndtering/behandling av overvann.

Materialbruk

Materialer skal minimum ha normal levetid og skal kunne gjenvinnes. Det skal brukes preakseptert materialer og materialsammensetninger som ikke bidrar til sjenerende inneklima. Overflater skal være lite ressurskrevende å vedlikeholde. Treverk skal stamme fra bærekraftig hugst. Treverk fra regnskog skal ikke benyttes.

Anleggsperioden

Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg framkommelighet for fotgjengere og syklister.

Flomfare

Planområdet ligger i kjellerfri sone. Nødvendige sikringstiltak må iverksettes forskriftsmessig.

Avfallshåndtering

Avfallsoppsamlingsløsning skal være avfallssug,

2.2 Brann

Brannhydrant og oppstillingsplass for brannvesenets redningskjøretøy skal sikres i henhold til regelverk.

2.3 Byggegrenser

Der det ikke er vist byggegrenser kan bebyggelsen ligge i formålsgrensen.

§ 3. Fellesbestemmelser for felt A og B

3.1 Bebyggelsens utforming

Maks. tillatte byggehøyder er vist på plankart.
Bebyggelsen skal utformes med utgangspunkt i illustrasjonsprosjektet med høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal ha et helhetlig preg, men med variasjon for hvert enkelt bygg innenfor et sett av regler for materialpalett og utforming. Fasadematerialet skal generelt være i en palett av tegl, glass, treverk, plater, puss og malte flater. Glasspartier skal bryte opp fasaden i gatenivå, og gi god kontakt med forretninger og inngangspartier fra gaten. Tekniske rom og installasjoner skal tilpasses den arkitektoniske helhet. Det tillates at heistårn og trapper stikker opp av takflaten. Takflater skal fremtre som en femte fasade med materialer, farger og utforming som er tilpasset helheten i kvartalet. *Det tillates ikke arker i takflaten på hotellet.* Svalganger tillates ikke.
Underskjæring på kontorbygget ved hovedinngang skal gå fra to til fire etasjer.

3.2 Støy
Adkomst til kvelds- og nattåpne serveringssteder tillates ikke på fasader som vender mot boliger.

3.3 Parkeringsnorm skal være:
Maks: 1 p-plass pr. bolig, 0,5 p-plass pr. hotellrom, 0,7 p-plass pr. 100 m2 forretning, kontor og tjenesteyting. Det beregnes ikke p-plasser for bevertningssteder.
Sykkelparkering skal være i henhold til Kommuneplanens bestemmelser.

3.4 Bebyggelse under terreng skal ikke inngå i utnyttelsen. Kjeller kan ha synlig fasade mot gangvei/undergang under Jernbanegata.

3.5 Det skal avsettes felles uteareal pr boenhet tilsvarende arealet mellom de to boliglamellene. Utearealet er på lokket over basen og skal opparbeides med variert beplanting og tilstrekkelig jorddekke. Arealene skal inneholde varierte soner for opphold og lek med beplanting som deling og skjerming. Utformingen skal innby til variert lek og felles opphold med sittemøbler. Min. 60 % av arealet spesielt opparbeidet til opphold og lek skal være solfylt min. 3 timer ved vår og høstjevndøgn. Lekeplass for små barn skal ha skygge midt på dagen sommerstid.

3.6 Utomhusplanen skal være i målestokken min. 1:500. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon, gangveier, oppholdsarealer, kjøreareal er, tilgjengelighet/atkomst for brannvesenet, sykkelparkering og parkering, plan for drenasje og bortledning av overvann samt evt. tømmepunkt for avfallssug og oppstillingsplass for sugebil.

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

4.1 Felt A
Bebyggelse og anlegg, Hotell
Innenfor formålet tillates serveringssteder inntil 400 m2 BRA. Støy fra varelevering og lokaler tillates ikke kvelds- og nattestid mot boligformål.

4.2 Felt B
Kombinert formål, kontor, forretning, bolig, tjenesteyting, bevertning.

§ 5. Samferdselsanlegg

5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
All gategrunn (herunder torg og gatetun) skal opparbeides etter en felles utomhusplan. Det skal legges spesielt vekt på tilrettelegging for gående og gode oppholdssoner. Universell tilgjengelighet skal ivaretas med en tydelig og intuitiv utforming som fremmer likeverdig bruk for alle. Det tillates servering på torg, fortau og diagonalgate etter nærmere retningslinjer vist i utomhusplan.

5.2 Torg
Torget reguleres til offentlig formål. Torget skal primært opparbeides for å betjene passasjerer til Lillestrøm stasjon. Det skal opparbeides minimum 10 parkeringsplasser for av- og påstigning for togreisende. Det skal innføres fartshindringer i form av opphøyde gangfelt på flere steder. Parkeringsbestemmelser på torget skal knyttes til korttidsparkering for på- og avstigning. Det tillates sykling over torget. Materialvalg og detaljløsninger skal gi et helhetlig preg av god kvalitet og med god tilrettelegging for opphold, universell tilgjengelighet, skilting og belysning. Jernbanerelaterte funksjoner tillates på nordre halvdel av torget. Elementene

skal inngå som del av den helhetlige utformingen av torget og stasjonsområdet.

5.3 Gatetun

Gatetun skal være felles adkomst for 81/2526, 81/2527, 81/2511, 81/241 og 81/2477 via Tærudgata. Det tillates ikke motorisert ferdsel i diagonalgate. På gateplan skal bebyggelsen være åpen og inviterende på begge sider ved at det som er etablert inne kan trekkes ut i gaten, eks kafébord og lignende. Fellesområde gatetun skal være allment tilgjengelig. Gatetunet skal opparbeides med materialvalg og detaljløsninger som gir et helhetlig preg av god kvalitet, og med god tilrettelegging for opphold, universell tilgjengelighet, skilting og belysning. Det skal opparbeides parkeringsfelt for varelevering på Tærudgatas vestside. Det kan tilrettelegges for sykkelparkering for besøkende til boliger, kontor og forretninger.

Det tillates kjeller under adkomstplass innenfor regulert utkraget volum.

§ 6. Rekkefølgebestemmelser, jf § 12-7 nr 10

Ved etappevis utbygging skal det på forhånd godkjennes en midlertidig utomhusplan som skal vise midlertidig opparbeidelse av resterende ubebygd tomteareal.

Før det gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

1. Godkjent overordnet plan som viser prinsipp for VA og lokal håndtering av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.
2. Godkjent estetikk- og utomhusplan jf. §§ 3.1, 3.5, 3.6, 5.1, 5.2 og 5.3.
3. Geotekniske grunnundersøkelser
4. Godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, jf. § 2.1
5. Dokumentasjon som viser at anbefalte støygrenser er oppfylt for inne- og uteoppholdsarealer, jf. § 2.1 Støy
6. Dokumentasjon på tilfredsstillende inneklima i bolig jf. § 2.1 Støy.
7. Dokumentasjon på tilfredsstillende luftkvalitet jf. 2.1 Luftkvalitet

Før første igangsettingstillatelse gis skal det foreligge:

1. Godkjent byggeplan for VA og håndtering av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann
2. Godkjent plan for ivaretakelse av slokkevannsmengde og slokkevannsuttak.
3. Detaljert utomhusplan for felles oppholdsareal for boliger jf. §§ 3.5.
4. Godkjent byggeplan for alle samferdselsanlegg (herunder torg og gatetun). Planene skal forelegges Jernbaneverket.
5. Dokumentasjon av materialvalg, jf. § 3.1

Før første brukstillatelse for det enkelte bygg gis skal:

1. Alle nødvendige og tilgrensende anlegg for teknisk infrastruktur (VA, overvann, samferdselsanlegg herunder torg og gatetun) være ferdig opparbeidet.
2. Eventuelle støyskjermingstiltak være ferdigstillt.

Revidert § 3.1 etter vedtak i kommunestyret 11.06.2014, sak 69. Endringer i kursiv.

Vedtatt den 11 / 06 20 14
Skedsmo kommunestyre, sak 69

337/01 17.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TÆRUDGÅRDENE - GNR. 81 BNR. 240, 241 OG 243 SAMT DEL AV GNR. 81 BNR. 886

§1

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§2

Det regulerte område er avsatt til:
- Byggeområde for kontor, hotell og bevertning
- Offentlig trafikkområde, fortau/gang- sykkelvei
- Friområde, park
- Spesialområde bevaring, kontor, hotell og bevertning.

§3

Område 1: Spesialområde bevaring kontor, hotell, bevertning.
Bygningene tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende eller gis annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Bevaringsverdige bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet. Tilbygg og nybygg kan tillates under forutsetning av at områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke reduseres.
Alle søknads- og meldepliktige arbeider skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før godkjennelse.
Dersom bygningene på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bygninger med samme dimensjoner og etasjetall. Det tillates salg/forretnings-virksomhet tilknyttet virksomheten.

Område 2: Spesialområde bevaring, kontor, hotell og bevertning
Området tillates benyttet til kontor, hotell og bevertning med tilhørende anlegg samt underjordisk garasjeanlegg. Bebyggelsen tillates kun i 1 etasje og må tilpasses det bevaringsverdige miljøet. Bygningenes plassering er vist med byggelinjer.
Det tillates oppført kommunalteknisk anlegg, pumpehus, innenfor området.
Alle søknads- og meldepliktige arbeider skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før godkjennelse.
Parkering skal i størst mulig grad skje i garasje under terreng.
Det skal anlegges gangveiforbindelse fra Jernbanegata og gjennom området i Tærudgatas trasé. Gangveien skal være åpen for alminnelig ferdsel.
Området skal ha adkomst via felles avkjørsel fra Stillverksveien.

§4

Friområde, park.
Området skal opparbeides parkmessig i henhold til godkjent utomhusplan.
Det tillates anlagt garasjeanlegg under terreng inntil 13m fra fasadeliv Tærudgårdene.

§5

Fellesbestemmelser.

Utomhusplan

Det skal sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 innsendes detaljert plan for hele den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:200/1:500. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, fyllinger, utgravinger, beplantning, gang- og kjøreareal, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Møblering, skilting og belysning må tilpasses det bevaringsverdige miljøet. Renovasjon må avklares i forbindelse med utarbeidelse av søknad om rammetillatelse.

Parkering

Det skal opparbeides parkeringsplasser i henhold til Skedsmo kommunes bygningsvedtekter. Parkering skal i størst mulig grad skje i garasjekjeller.

Støy

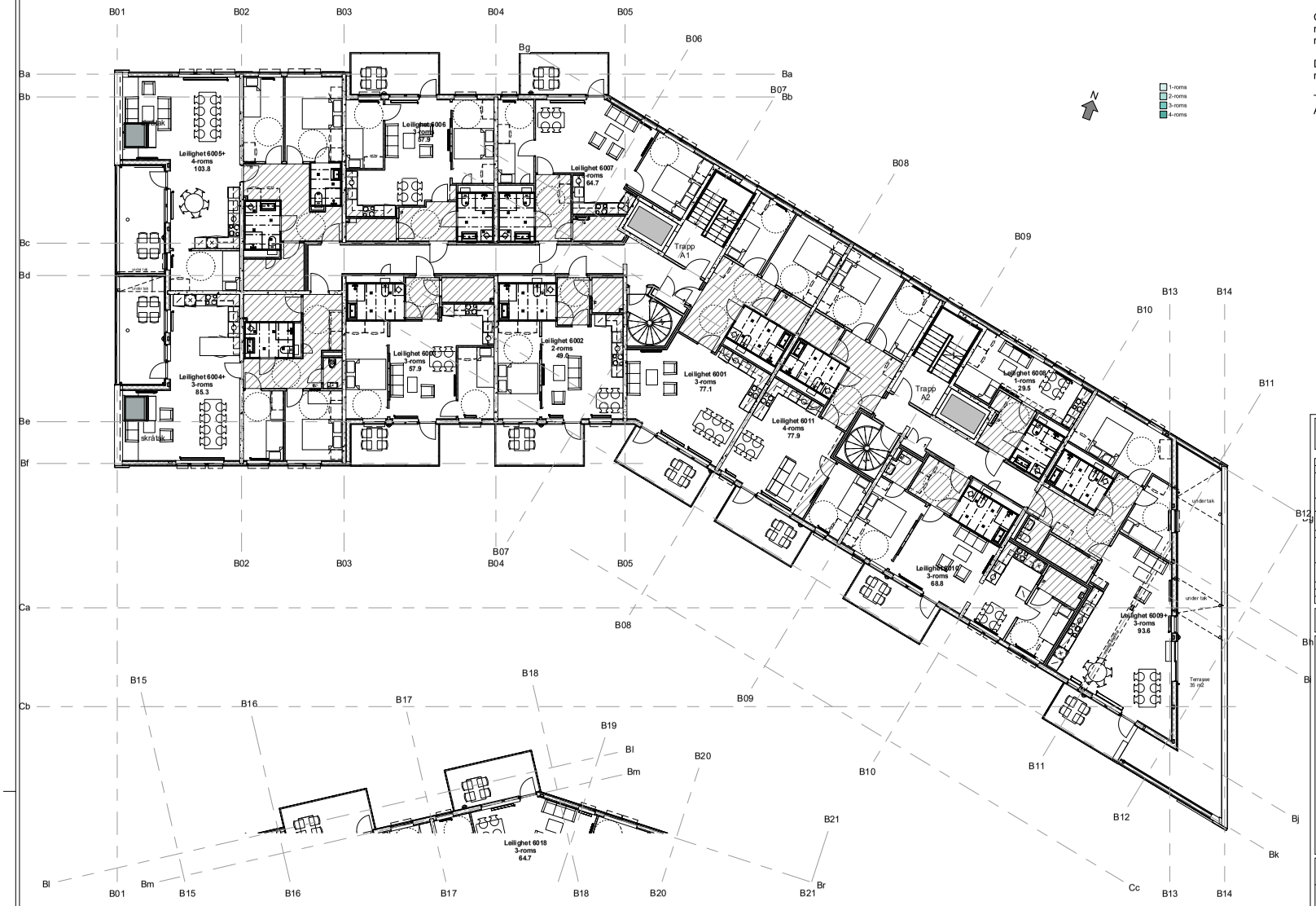
Miljøverndeparetmentets rundskriv T-8/79 for laveste grenseverdi skal gjelde både for vei og jenbanestøy. Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse gis.

Jordforurensning

Før igangsettelsestillatelse gis må forurensninger i grunnen være fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighet, og pålagt opprydding må ha funnet sted.

Vedtatt den 01 / 11 20 01
Skedsmo kommunestyre, sak 114
Plansjef

Skedsmo kommune, 11. mai 2001
Revidert 07.09.01



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)

TITTEL:	TEGNINGSNR:	REV. NR
Oversikt - Plan 6 Bolig A	A-BA-PL-06-100	H

	DATO			
A	11.09.2015	PLANER-Nedlap, vindu, rekkverk og skillevegg på balkonger mot vest trapp B2 plan M, avslutning betongvegger, leil 7012 WC og el-skap, flytte el-skap leil 2020, 3023, 4023, 5023	MH	MH
B	22.09.2015	PLANER justert betongvegg akse B10, vinduer Boligblokk justerte ift til fasadeplater	MH	MH
C	28.09.2015	PLANER plassering vinduer Boligblokk B justerte ift til fasadeplater, leil 2016 & tilsv. der-radiator Reykluker over kjøkkenbenk	CH	MH
D	30.09.2015	PLANER små justeringer i kjøkken, plassering vask og ovn	CH	MH
E	09.10.2015	Planer Vinduer justert grunnet plassering av utstyr, Dører plan 0, 1 justert, skap i leiligheter fjernet, Piper i plan 8 justert, piper på tak lagt inn. Ikke til stuk takmasser plan 6-tak, Leil 8009: dør mot terrassen og pelsen flyttet.	MH	MH
F	20.11.2015	Oversiktsplaner oppdatert Himlingslaaur justert, vinduer ved trapperom plan 1, innstrekkrapp plan 1, HC-gjelder i kjeller, Takluke justert.	MH	MH
G	01.07.2017	Av bulitt Bolig	MH	MH
H	04.09.2017	Sekkrad om Brukstillatelse	MH	MH
REV	DATO	REVISJONEN GJELDER	TEGNET	KONTR

ANLEGG:

PORTALEN

BH — OBOS Forretningsbygg

ARK — LPO Arkitekter AS, Ravnkinnsgate 10 C, P.B 7003 Majorstuen, 0308 Oslo, T: +47 23 32 71 00, E: lpo@lpo.no

TILTAKSHAVER: OBOS Forretningsbygg

ENTREPRENØR: VEIDEKKE ENTREPRENØR AS, PB 556 Sløyen, 0314 Oslo, Stenbo vei 4, 0602 Oslo, T: +47 21 05 50 00

TEGNINGSINNHOLD: Oversiktstegning

BYGG: Bolig A

ARKITEKT: LPO ARKITEKTER, LPO Arkitekter AS, PB 7003 Majorstuen, Ravnkinnsgate 10 C, 0308 Oslo, T: +47 23 32 71 00, E: lpo@lpo.no

Oversikt - Plan 6 Bolig A

SKALA: 1 : 100 /A1

REV. DATO: 04.09.2017

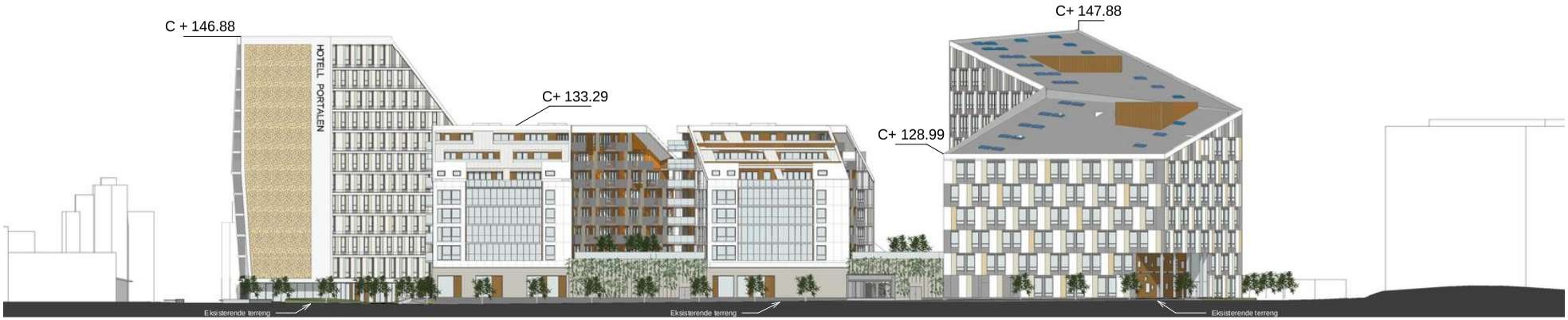
TEGN.KONTR	PROSJEKTNR.	TEGNNR.:	REV. NR:
MH/BB	124500	A-BA-PL-06-100	H

DATO OPPRETTET: 03.09.2015

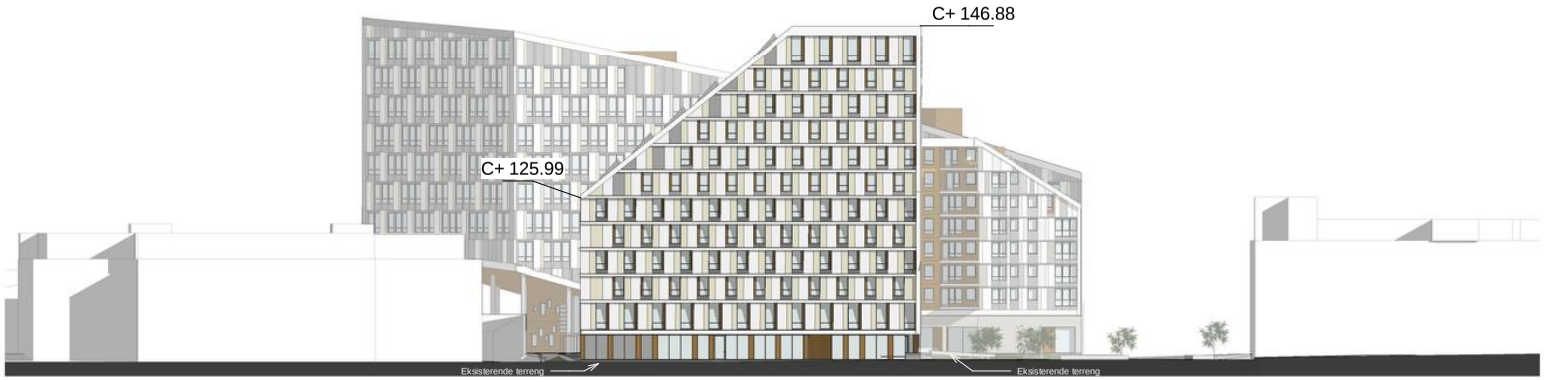
FILSTI: C:\Revit 2015 lokalfiler\Ark_Bolliger_MH.rvt

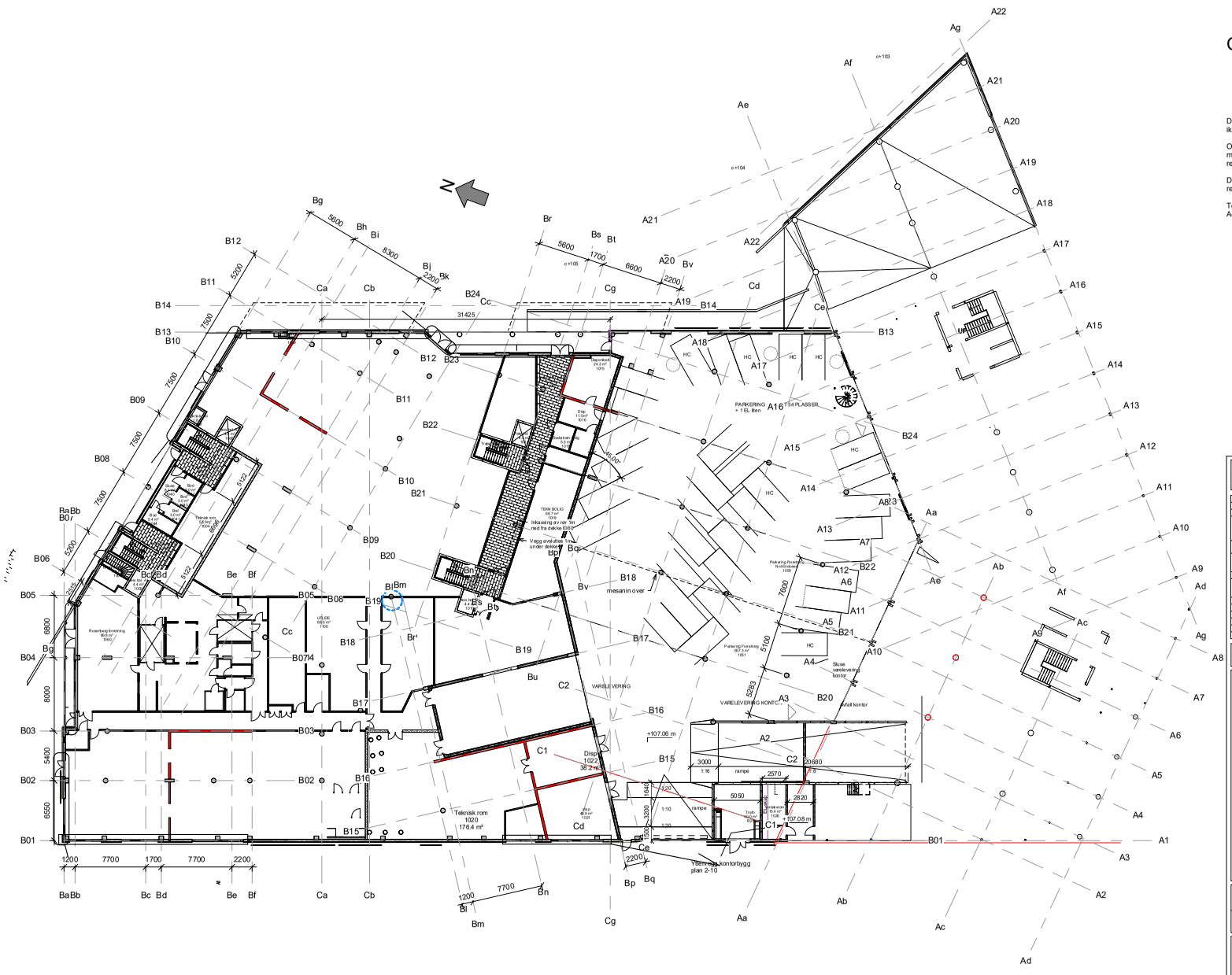
04.09.2017 14:41:31


C+ 146.88
Eksisterende terreng
Eksisterende terreng
Eksisterende terreng


C + 146.88
HOTELL PORTALEN
C+ 133.29
C+ 128.99
C+ 147.88
Eksisterende terreng
Eksisterende terreng
Eksisterende terreng


Eksisterende terreng
Eksisterende terreng


C+ 146.88
C+ 125.99
Eksisterende terreng
Eksisterende terreng



Oversiktsplan:

Denne plane 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-N-PL-01-001(002, 003)

TITTEL:	TEGNINGSNR:	REV. NR.
Plan 1. etasje	A-N-PL-01-200	J

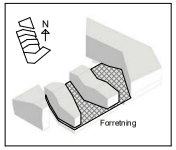
REV	DATO	REVISJONEN GJELDER	TEGNET	KONTR
A	09.10.2015	Planer: Vinduer justert grunnet plassering av utelys. Dører plan 0, 1 justert, skap i leilighet fjernet. Piperi plan 8 justert, pipe på tak lagt inn, fall til sluk takterrasser plan 6-tak, Leil 8038: dør mot terrassen og peisen fyllet	MH	MH
B	23.10.2015	Planer: Søyler og inngangsfelter, ny sluse plan 1, sluse fjernes Messanin, garderober justert plan 1	HS	MH
C	06.11.2015	Planer, takluker og renner justert, inkasering i 2016, ventilasjonskammer lagt inn, glassfelt i justert m integrert ventilasjonsrist, innstatrapp B8-B9 dører og vegger justert	HS	MH
D	09.11.2015	Målsetting mot badekabin	HS	MH
E	20.11.2015	Overskriftplaner oppdatert Himlingsskravur justert., vinduer ved trapperom plan 1, innstatrapp plan 1, HC-plasser i kjeller, Takluks justert.	MH	MH
F	01.03.2017	Diverse endringer oppdatert fra planer 1:50, del .001 og .002	BB	BB
G	13.03.2017	Redusert storrelse mnbrankrom, ny dør til kontor	BB	BB
H	28.06.2017	Håndvasker garderobe	BB	BB
I	01.07.2017	Ae bulitt Bolig	MH	MH
J	04.09.2017	Sekkrad om Brukstillatelse	MH	MH

ANLEGG:

PORTALEN

BH OBOS Forretningsbygg

ARK LPO Arkitekter AS
Rosenkrantzgate 10 C
P.B 7003 Majorstuen, 0308 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no



TILTAKSHAVER:
OBOS Forretningsbygg

ENTREPRENØR:
VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
PB 556 Sløyen
Ø14 Oslo
Stenkjer ar 4
0166 Oslo
T: +47 21 05 50 00

TEGNINGSINNHOLD:
Oversiktstegning

BYGG:
Næring

ARKITEKT:
LPO ARKITEKTER
LPO Arkitekter AS
PB 7003 Majorstuen
Rosenkrantzgate 10 C
0308 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Plan 1. etasje

SKALA: 1: 200 /A1

REV. DATO: 04.09.2017

TEGN./KONTR	PROSJEKTSNR.	TEGNNR.:	REV. NR:
KG/BB	124500	A-N-PL-01-200	J

DATO OPPRETTET: 11.09.2015

FIL/STI: C:\Revit 2015 lokalfiler\Ark_Bolliger_MH.rvt

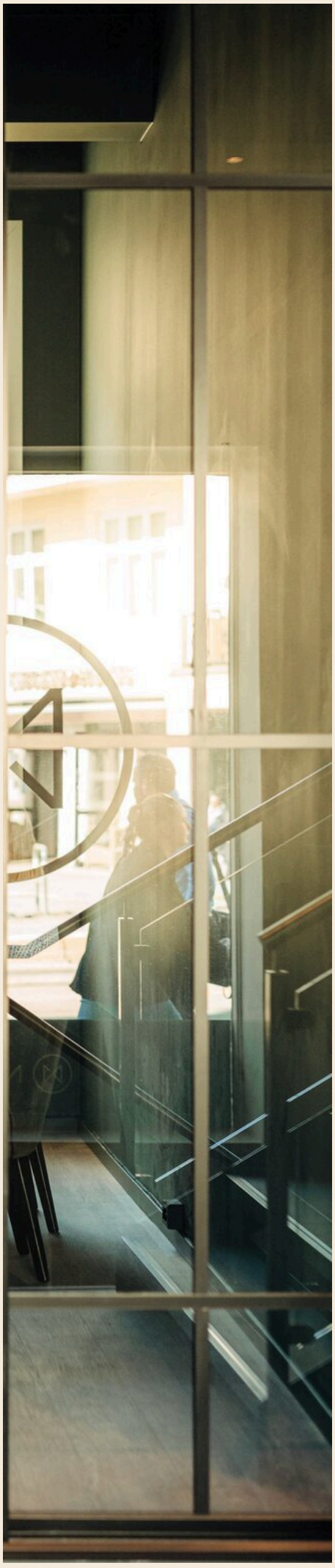
06.09.2017 09:03:47

Velkommen til

Nordvik Østensjø

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 Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 18-0091/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kanalveien 4 2004 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 2477, snr 2 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Don Tuan Tran

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Østensjø
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521