NORDVIK

Adolph Tidemands gt 12F

1 soverom | 70 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Adolph Tidemands gate 12F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
50	Vedlegg
54	Andre vedlegg
175	Kontaktinfo
178	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
181	Forbrukerinformasjon om budgivning
182	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.01.2026









Nøkkelinformasjon

Stor 2-roms leilighet i populære Borggården! Oppussingsobjekt - Garasje - Balkong på 8 m² - Heis - Sentral beliggenhet!

Prisantydning	**4 250 000,-**
Omkostninger	**107 830,-**
Totalpris	**4 366 029,-**
Fellesgjeld	**8 199,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 111,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1987**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Adolph Tidemands gate 12F!
Dette er en særdeles stor 2-roms selveierleilighet i populære Borggården Sameie. Leiligheten ligger fint til i 2. etasje, og rommer entré, åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til balkong, soverom og flislagt bad. Fra entréen er det inngang til innvendig bod, og det disponeres kjellerbod. I tillegg medfølger en garasjeplass i sameiets anlegg.

Leiligheten ligger ut mot sentrale Kirkegata midt i Lillestrøm sentrum, med umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og byens fasiliteter.

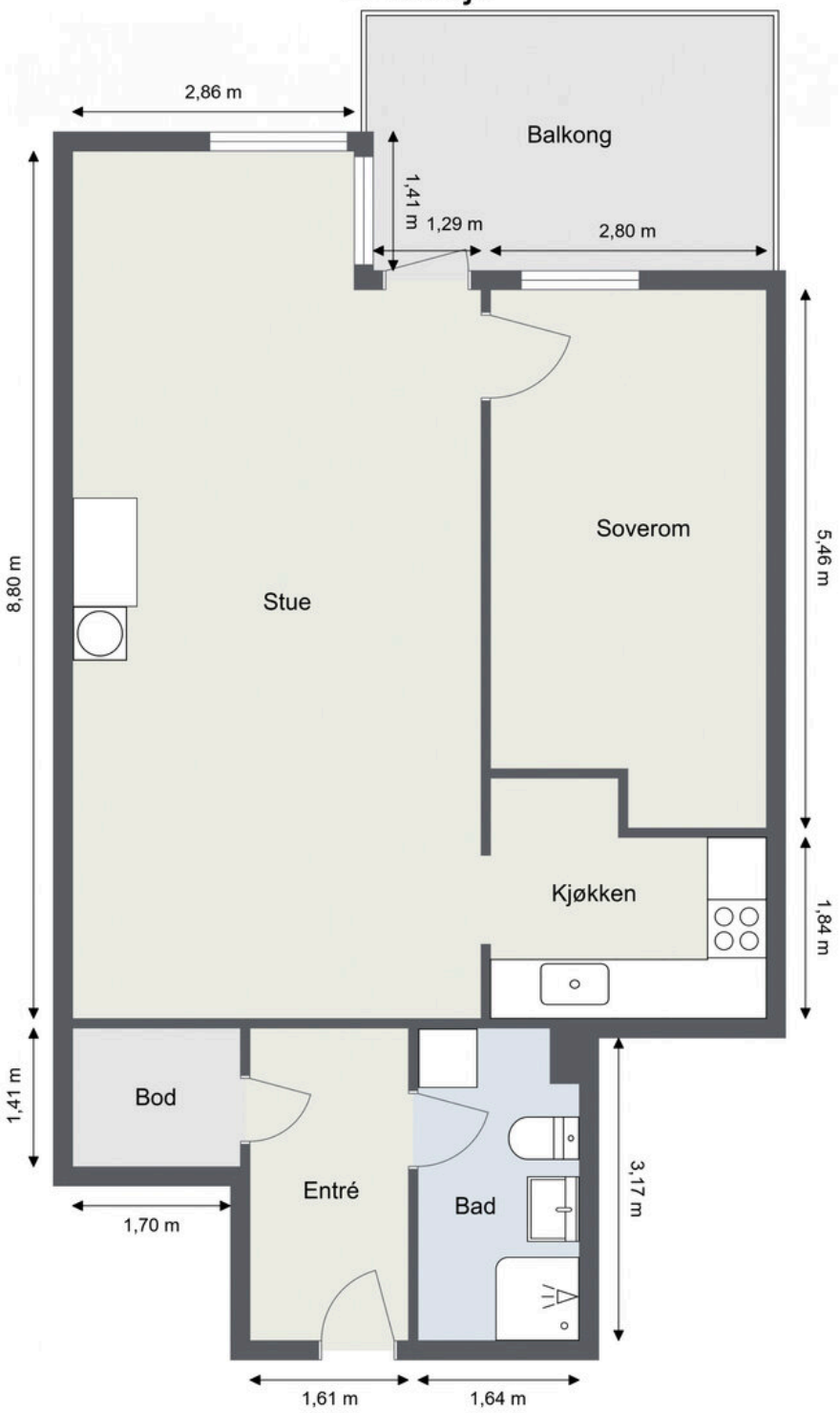
Verdt å merke seg:

- Oppussingsobjekt med stort potensiale!
- Sydvendt balkong på 8 m²
- Garasjeplass i lukket anlegg
- Tilrettelagt for påkobling av elbillader*
- Populært sameie med sentral beliggenhet

Underetasje
Total BRA: 5 kvm

Adolph Tidemands gate 12F, 2000 Lillestrøm

2. Etasje






















gorenje


















Sytilbehør

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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0288/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Adolph Tidemands gate 12F, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 62, snr 8 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Eddy Cato Jensen
Mette-Gro Jensen

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)
8 199,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 258 199,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
106 450,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 830,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 530,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 366 029,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 378 729,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1987

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Bad, entré, bod, kjøkken, soverom og stue.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
2. etasje BRA-i 70 m²: Bad, entré, bod, kjøkken, soverom og stue.

I tillegg disponeres:
- Parkering i garasjeanlegg
- Ekstern kjellerbod på 5 m²

Standard
Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har enkel adkomst via både heis og trappegang. Vel inne i entréen er det god plass til

å etablere garderobeløsning. Det er inngang til en praktisk innvendig bod med ekstra lagringsplass.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Det er montert en plassbygget elementpeis med støpejernsinsats. I tillegg er det utgang til en sydvendt balkong på 8 m². Her ute er det plass til utemøbler, samt gass-/elektrisk grill. Det er montert solskjerming, og etablert utebelysning. Balkongen er vendt ut mot Kirkegata.

Kjøkken:
Kjøkkenet er delvis åpent ut mot stuen. Innredningen har skap med profilerte fronter, samt en laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin, samt nisje til frittstående hvitevarer. Kjøkkeninnredningen er ifølge selger fra byggeår.

Bad:
Badet er også fra byggeåret, og oppussing må påregnes. Gulv og vegger er flislagte. Rommet har dusjkabinett, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det montert servant og benkeskap med profilerte fronter.

Soverom:
Boligen rommer ett godt soverom. Rommet har plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. I tillegg er det plass til å etablere garderobeløsning. Per i dag står det to skapseksjoner i rommet.

Innvendige overflater:
Gulv: Trestavs parkett.
Vegger: Tapetserte overflater.
Himling: Pusset og malte overfl ater for øvrig.

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

Parkering
Styret i sameiet opplyser at alle leilighetene har egen nummerert parkeringsplass i garasjekjelleren, denne følger leiligheten og er ikke omsettelig. Prisen for denne er inkludert i felleskostnadene.
Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.

Alle plassene er tilrettelagt for elbil-lading, men det vil koste p.t. kr 23.000,- per plass for å få denne operativt. Løpende månedlige kostnader vil avhenge av bruk og betales via Charge365.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sammendrag selgers egenerklæring
Ingen kommentarer.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert
Bygning:
Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Dører:
Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand, produsert i 1987.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2020.
Innvendige dører i tre.

Balkong/terrasse:
Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, 8 m².
Betongdekke, belagt med heldekkende teppe.
Rekkverk i trekonstruksjon og betongkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 0,92 m.

VVS-installasjoner:
Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i badet.

Pipe og ildsted:
Pusset og malt elementpipe.
Plassbygget elementpeis med støpejernsinsats.

Luftbehandling:
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Friskluftsventiler i oppholdsrom.
Ventilator i kjøkkenet.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Elkraft:
Sikringsskap med jordfeilautomater og skrusikringer.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Innvendige dører: Alder og slitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt

grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Gulv: Høy slitasje/skade. Det er observert noe svelling på gulvoverfl ater på kjøkkenet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte svellinger og felt med høyere slitasje.

Vegger: Høy slitasje/skade. TG 2 er gitt grunnet generelt slitte overfl ater, inkludert noen rifter og skader.

Ledningsnett for sanitær: Alder og normal slitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Ildsteder: Manglende ildfast plate. Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av fraværet av en ildfast plate foran peisen, og det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten.

Ventilasjon: Ikke tilfredsstillende luftveksling. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkkeninnredning: Alder og slitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Terrasse/balkong: Lav rekkverkshøyde, alder og slitasje. Betongdekket og rekkverk bærer preg av høy slitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad: Alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Sanitær - bad: Alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Fast inventar - bad: Alder og slitasje. Tg 2 er gitt på grunn av svellinger. Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Etasjeskiller: Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresent, oppfordrer vi til at du vurderer nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

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

Innbo og løsøre
Frittstående komfyr og oppvaskmaskin medfølger boligen ved salget.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
D - gul
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 elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om strømforbruk.
Det er ikke kjent om eiendommen er tilknyttet NorgesPris eller ikke.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 111,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer grunnpakke tv/bredbånd, drift og vedlikehold, felles forsikring, forretningsførsel mm.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Avdrag felleslån: kr. 113,-
- Renter felleslån: kr. 42,-
- Vedlikeholdsfond: kr. 426,-
- Felleskostnader: kr. 2 982,-
- Tv/Bredbånd: kr. 548,-

Kommunale avgifter
Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 001 490,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 005 961,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Borggården Boligsameie, orgnr. 975 507 483

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Borggården boligsameie består av 61 seksjoner, hvorav 60 er leilighetsseksjoner, og 1 er næringsseksjon.
- Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 81/62 og har følgende adresse: Adolph Tidemandsgt. 12 2000 Lillestrøm.
- Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i IF forsikring.
- Sameiet har avtale med ekstern vaktmester.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
DRIFTSMESSIGE FORHOLD
Borggården fremstår som å være i bra stand og godt vedlikeholdt. Vedlikeholdet blir regelmessig utført til en oppsatt periodisk vedlikeholdsplan. Denne følges opp på hvert styremøte og ellers ved behov. Planlagt og regelmessig vedlikehold vil kunne minimere kostnadene ved bygningsmassen over tid. Om mulig forsøker vi å unngå hastetiltak og nød reparasjoner. Dette er også med på å øke boligenes verdi for oss alle over tid. Imidlertid innhentes vi nå av byggets alder som medfører at behovet for vedlikehold og oppgraderinger stadig øker. Styret informerer og legger regelmessig frem planer og forslag til årsmøtet om nødvendig vedlikehold og oppgraderinger. I år er det 38 år siden de første flyttet inn i Borggården Boligsameie – innflyttingen skjedde fra oktober 1987. Kfr. også pkt. 3 Fremtidig vedlikeholdsplan

ROAF – AVFALLSHÅNDTERING
ROAF endrer sine henterutiner og krav til avfallshåndtering fra august i år. Det betyr at mat og annet avfall blir hentet hver 14. dag istedenfor hver uke som i dag. Dessuten tillates det ikke lenger at de grønne matavfall posene blir lagt i samme container som annet avfall. Containerne for papir og papp vil bli hentet hver 4. uke. I tillegg vil vi få egne containere for glass og metall, disse vil bli plassert i tilfluktsrommet sammen med containerne for papir og papp. Styret arbeider med en løsning for matavfallet og annet avfall som vi i dag sender ned gjennom samme nedkast på boligtorget ved F-oppgangen. Vi håper å få løst dette med å bygge om nedkastet til 2 avskilte nedkast på boligtorget.

TILFLUKTSROM
Styret er i dialog med Sivilforsvaret, Kommunen og andre instanser for å følge opp kravet om at vårt tilfluktsrom også i fredstid skal holde den nødvendige standard. Det generelle kravet for vårt tilfluktsrom er at det må kunne settes i drift på 72 timer og være godkjent for opphold på inntil 6 timer. Det vil bli laget en egen instruks for tilfluktsrommet. Her vil det også fremkomme hvilke ting som kan oppbevares her. Det er ikke anledning til at tilfluktsrommet blir brukt som lagringsplass for noen som ikke bor i sameiet, heller ikke annen familie.

Gjennomførte vedlikeholdstiltak i 2024:
- Norsk Brannvern - brannsjekk leilighetene
- Utbedring terrasse/vannskade oppgang E
- Vask/feiing av garasjeanlegg
- Boning/skuring oppganger
- Rambøll tilstandsrapport
- Infrastruktur el-bil ladesystemer
- Reparasjon av defekte låsekasser i oppgangene
- Renovering/skifte av 2 sluk på taket

Fremtidig vedlikeholdsplan.
Forutsetninger:
Styret har brukt Rambøll rapporten som basis for vedlikeholdsplanen, men har lagt til enkelte prosjekter

som Rambøll ikke tok med. Bemerk at Rambøll ikke sier at noen prosjekter er akutte, men at de er listet opp ut fra erfaringstall for når nødvendig vedlikehold ofte inntreffer. Vedlikeholdsplanen er å forstå som en rullerende 10-års plan som er en systematikk som ofte brukes til slike formål. Rent praktisk betyr dette at planen årlig blir ajourført slik at gjennomførte prosjekter strykes, men at nye kan komme til.

Kortsiktig plan 2025 – 2027:
Her lister vi opp konkrete prosjekter som vi nå aktivt arbeider med og er planlagt gjennomført i denne perioden.
- Vi utreder for tiden mulighetene for å kvalifisere til støtte fra Enova spesielt når det gjelder fasaden; jfr. behovet for energieffektivisering.

Finansiering:
Aktuelle prosjekter er delt i 2 deler hvor den ene delen er større prosjekter som krever ekstern prosjektledelse og må finansieres ved lån og/eller ved opparbeidet vedlikeholdsfond. Den andre delen er mindre prosjekter som ikke krever ekstern prosjektledelse og som vi kan finansiere gjennom løpende budsjetter.
Se oversikt over vedlikeholdsprosjekter og totale kostnader i Innkalling til årsmøte 2025 som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Styret opplyser om følgende per e-post datert 12.01.2026:
- Det bør nevnes at styret på neste årsmøte vil legge frem planer til godkjenning/finansiering av bytte av utvendig kledning/ekstra isolering av fasaden. Dette vil tidligst få betydning for felleskostnadene en gang i 2027 dersom det blir godkjent av årsmøtet.
- Næringsdelen har meldt at lokalene som i dag disponeres av Sysenteret etter 1. juli i år skal leies ut til Unge Viken Barneteater. Noen beboere ønsker ikke dette, derfor er dette nå under behandling hos Statsforvalteren.
- Alle leilighetene har har egen nummerert bod.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Eieren kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller utleieforhold skal av eier meldes til sameiets forretningsfører for registrering

Informasjon om fellesgjeld
Kr 8 199,-pr. 10.12.2025

Sameiet har ett felles lån:

Lånenummer: 16369089823, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.12.2025: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 21
Saldo per 10.12.2025: 828 598
Andel av saldo: 8 200
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2030)
Flytende rente kvartalsvis
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 28 395,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er [overskudd/underskudd] på kroner [sum]. I inneværende år er det budsjettert med et [overskudd/underskudd] på kroner [sum].

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP3233300

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 221 kvm (Eiertomt)
Felles takhage med sittegrupper for beboere i sameiet. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger ut mot Kirkegata midt i Lillestrøm

sentrum, med umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og byens fasiliteter. På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger og kan by på et fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker.

I tillegg til eget kjøpesenter og koselige handlegater har Lillestrøm et flott kulturhus, moderne kino og et mangfold av restauranter, kaféer og uteplasser. På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer, og Byfesten er et av årets høydepunkt. Da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på en av mange scener.

Fra leiligheten er det kun en kort spasertur til Åråsen fotballstadion og litt bortenfor finner du koselige Sørum gård, Skedsmohallen, fine turstier og Lillestrøm golfklubb. Nebbursvollen Friluftsbad ligger ved Nitelva og er byens populære badested med basseng, grøntområder, kiosk med mer. I samme område finner du flotte tur- og rekreasjonsområder samt opplyste stier perfekt for en joggetur. Lillestrøm satser stort på kunst og kultur, og det er utplassert flere statuer og andre kunstverk langs stiene.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi, Rema 1000 og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Lillestrøm Torv kjøpesenter, samt de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum, rett utenfor døren. Det er også kort vei til Coop Obs Hypermarked og Strømmen Storsenter, landets mest innholdsrike kjøpesenter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Lillestrøm togstasjon ligger kun 700 meter fra leiligheten. Toget fra Lillestrøm til bl.a. Oslo S og Oslo Lufthavn har en reisetid på henholdsvis 10 og 12 minutter. Med bil fra sentrum tar det ca. 5 min til Strømmen, 8 min til Lørenskog, 16 min til Oslo S og 23 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for forretnings- og bolighus på eiendommen datert 20.01.1988.
Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Noe småarbeide mangler.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det foreligger ferdigattest for tidsbegrenset midlertidig ombygging av deler av kjeller (bruksendring, butikkbygging)på eiendommen datert 26.07.2011. I tillegg er det utstedt ferdigattest for endring av innvendig bygg (brannskille i bygg) på eiendommen, datert 19.09.2006.

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 er også vedtatt driftstillatelse for trappeheis på eiendommen, datert 18.11.2009.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor.
Området rundt er regulert til kjørevei, allmennyttig formål, bolig/kontor/forretning, forretning/kontor, park mm.

Reguleringsplan: REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KVARTAL 1 OG DEL AV KVARTAL 3 I LILLESTRØM - begrenset av JONAS LIES GATE, BROGATA, VOLDGATA OG KIRKEGATA- KULTURKVARTALET.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger under marin grense, og det er stor mulighet for marin leire i grunnen (kvikkleiresone). Det er moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen.

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

1978/106692-1/8 20.11.1978 SKJØNN
Bestemmelse om fortau
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 62
Kommentar: Rettsbok for Nedre Romerike herredsrett. Ekspropriasjonsskjønn. Erverv av grunn som i henhold til reguleringsplan medgår til anlegg av fortau.

1987/102399-2/8 27.03.1987 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/8651

Eiendommens rettigheter:

2000/4356-1/8 20.03.2000 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 62 FNR: 0

SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 62 FNR: 0
SNR: 61
Bestemmelse om garasje/parkering. I garasjeanlegget skal boligseksjonene disponere 59 parkeringsplasser, hvorav en til hver av sameierne, samt 30 gjesteparkeringsplasser, til sammen 89 plasser. Med flere bestemmelser. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Eiendommen gnr. 81 bnr. 62 i Skedsmo kommune består av 61 seksjoner hvorav seksjonene 1- 59 er boligseksjoner og seksjonene 60 og 61 er næringsseksjoner. I garasjeanlegget som utgjør en del av fellesarealet skal boligseksjonene disponere 59 parkeringsplasser, hvorav en til hver av sameierne, samt 30 gjesteparkeringsplasser, til sammen 89 plasser. Boligseksjonene disponerer parkeringsarealet som er farget grønt og næringsseksjonene parkeringsarealet som er farget rødt, som vist på baksiden av denne erklæring.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.

Leiligheten vil ikke bli vasket ut etter visning, kun tømt.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto - Interiør og fasade kr. 4 300,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 883,- 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
- Selgers egenerklæring, datert 08.12.2025
- Tilstandsrapport, datert 16.12.2025
- Energiattest, datert 12.01.2026
- Brev fra forretningsfører, datert 10.12.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 21.05.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 09.12.2025
- Kommuneplankart, datert 09.12.2025
- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, datert 20.01.1988, 26.07.2011
- Byggemeldte tegninger, datert 04.12.1985
- Servitutter
- Seksjonering

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. januar 2026

Megler
Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

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). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Adolph Tidemands gate 12F

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Volla skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Vigernes skole (1-7 kl.)	571 elever, 24 klasser	18 min 1.6 km
Sagdalen skole (1-7 kl.)	643 elever, 32 klasser	5 min 2.3 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	508 elever, 29 klasser	20 min 1.7 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	389 elever, 16 klasser	7 min 3.3 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	10 min 0.9 km
Skedsmo videregående skole	1000 elever	19 min 1.6 km

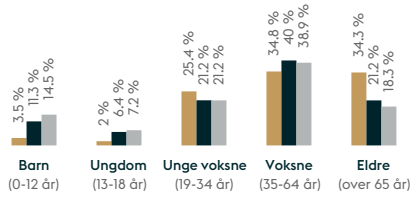
Offentlig transport

Lillestrøm bussterminal I Jona...	Totalt 8 ulike linjer	3 min 0.2 km
Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	4 min 0.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.1 km
Oslo Gardermoen		27 min

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år)	15 barn	7 min 0.6 km
Lilleborg barnehage (0-5 år)	67 barn	14 min 1.1 km
Måsan barnehage (1-5 år)	54 barn	13 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lillestrøm Torv	2 112	1 507
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Sport

Solbakken, gymsal	6 min
Lillestrøm videregående	9 min
EVO Lillestrøm	5 min
SATS Lillestrøm	6 min

«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 82/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 79/100



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 2025

Tilstandsrapport - Adolph Tidemands gate 12F, 2000 Lillestrøm

Adolph Tidemands gate 12 F, 2000 LILLESTRØM
Selveierleilighet (i blokk):
3205-81/62/0/8

Grunnkrets:
Stortorget 1
Kommune:
Lillestrøm

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

BoligKontroll

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	15. des. 2025
Til stede	Selger/eier Eddy Cato Jensen Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var delvis møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen viser tydelige tegn på aldring og slitasje, og det er behov for betydelige oppgraderinger for å forbedre tilstanden.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje.
TG 2	Gulv	Høy slitasje/skade.
TG 2	Vegger	Høy slitasje/skade.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Ildsteder	Manglende ildfast plate.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde, alder og slitasje.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Fast inventar - bad	Alder og slitasje.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar
Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1987 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Trapper i betong. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i kjelleren. Parkering En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.
Tomteareal	4221.5 m²
Hjemmelshaver	Eddy Cato Jensen og Mette-Gro Jensen
Sameiebrøk	71 / 8651

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand, produsert i 1987.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Entrédøren er av eldre dato, men fremstår som velholdt og i god stand og vurderes derfor til TG 1.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 1

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller

TG IU

Etasjeskiller i betong.

Vurdering
Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresent, oppfordrer vi til at du vurderer nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv — TG 2

Trestavs parkett.

Vurdering
Det er observert noe svelling på gulvoverflater på kjøkkenet.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte svellinger og felt med høyere slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 2

Tapetserte overflater.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater, inkludert noen rifter og skader.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Pusset og malte overflater for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,37 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Overflater pipe — TG 1

Pusset og malt elementpipe.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i badet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Ildsteder

TG 2

Plassbygget elementpeis med støpejernsinsats.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?
Nei. Mangler ildfast plate foran peisen. Dette utgjør en sikkerhetsmessig risiko ved bruk av ildstedet. En plate må derfor monteres, minimum 30 cm ut fra ildstedet.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av fraværet av en ildfast plate foran peisen, og det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten.

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Friskluftsventiler i oppholdsrom.
Ventilator i kjøkkenet.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med denne typen ventilasjonssystem.
Kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeår.
Produsent: Ukjent.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 2

Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 8 m².
Betongdekke, belagt med heldekkende teppe.
Rekkverk i trekonstruksjon og betongkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 0,92 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Betongdekket og rekkverk bærer preg av høy slitasje.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.
Badet er oppført/pusset opp i en tidsperiode som normalt ikke har tilstrekkelig fuktsikring/vanntett sjikt etter dagens bruk, og frem til badet pusses opp, bør ikke overflatene utsettes for fuktpåkjenninger. Denne typen konstruksjon har generelt høyere risiko for fuktskader, som ofte oppstår skjult i konstruksjonen.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.
På grunn av begrenset tilgang bak dusjsonen, ble fuktmåling utført utenfor våtsonen. Dette kan imidlertid begrense påliteligheten for å oppdage lekkasjer fra våte soner.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Støpejernssluk med plasthylse.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Nei, badet har et eldre støpejernsluk, som normalt ikke tillater mansjett og klemring. Overgangen mellom membran og sluk har generelt høyere risiko for utettheter.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ved rengjøring av sluket må dusjkabinettet flyttes.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Ja. Det er observert noe sprekkdannelser/riss i fuger.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 2

Dusjkabinett.
Gulvstående klosett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2

Benkeskap med profilerte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Ja, det er registrert svellinger på benkeskapet.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av svellinger.
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater og skrusikringer.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Ukjent.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei, ikke som er kjent.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ukjent.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ukjent.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av alder på det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		5 m²		
2. etasje	70 m²			8 m²
Sum	70 m²	5 m²		8 m²
Totalt bruksareal	75 m²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod.	
2. etasje	Bad, entré, bod, kjøkken, soverom og stue.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	67 m²	3 m²	Bad, entré, kjøkken, soverom og stue.	Bod.

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jensen, Eddy Cato	9578-5999-4-2655408	2025-12-08 16:46:03

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. des. 2025

Oppdragsnummer
65-0288/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Adolph Tidemands gate 12F, 2000 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Mette-Gro Jensen, Eddy Cato Jensen

Fullmektige
Eddy Cato Jensen for Mette-Gro Jensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. november 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Karla Hedvig Jensen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 65-0288/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jensen, Eddy Cato	**2025-12-08**

Identifikasjon

bankID Jensen, Eddy Cato

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Adolph Tidemands gate 12F, 2000 LILLESTRØM**	
Dato for energimerking **12.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245345**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6871941**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **62**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **1987**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70 m²**	Oppvarmet bruksareal **70 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **182.68 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **203.44 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14241 kWh**



Adolph Tidemands gate 12F, 2000 LILLESTRØM

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 10.12.25 Side 1 av 2

Borggården Boligsameie	**Vår ref.:**	2444/8	**Fødselsdato eier:**	07.09.1926
Adolph Tidemands gate 12 F	**Type:**	Boligsameie		
2000 LILLESTRØM	**Eiere:**	Karla Jensen		
Organisasjonsnr: 975 507 483	**Seksjonsnr:**	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 881**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	113
	Renter felleslån	42
	Felleskostnader Vedlikeholdsfond	355
	Felleskostnader	2 840
Tilleggsytelser:	Tv/Bredbånd	531

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **4 111**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	113
	Renter felleslån	42
	Felleskostnader Vedlikeholdsfond	426
	Felleskostnader	2 982
Tilleggsytelser:	Tv/Bredbånd	548

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	8 199	Gjeld siste årsoppg.:	9 025
Klient ajourf. lån:	828 597,50	Klient gj. s. årsoppg.:	912 081

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369089823, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.12.2025: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21

Saldo per 10.12.2025: 828 598

Andel av saldo: 8 200

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2030)

Flytende rente kvartalsvis

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Helge Mikal Bjorå
Adresse:	Adolph Tidemands gate 12 A
Postnr/-sted:	2000 LILLESTRØM
Telefon:	Mob.: 91357427
E-post:	hm.bjoraa@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	9 025	Andre inntekter:	555
Annen formue:	28 395	Utgifter:	813		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2024

Boligopplysninger:

Borggården Boligsameie	**Vår ref.:**	2444/8	**Fødselsdato eier:** 07.09.1926
Adolph Tidemands gate 12 F	**Type:**	Boligsameie	
2000 LILLESTRØM	**Eiere:**	Karla Jensen	

Organisasjonsnr: 975 507 483

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 81/62 - seksjon:8

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4221.5

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3233300

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2021	Første innflytting:	01.01.2021	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

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



INNKALLING 2025

Borggården Boligsameie

Onsdag 21.05.2025 kl. 17:30
Lillestrøm kultursenter- Sal: Universet

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Borggården Boligsameie

Tid og sted: Onsdag 21.05.2025 kl. 17:30 - Lillestrøm Kultursenter- Sal: Universet

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borggården Boligsameie det kommende året.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendring
- 5.2 Vedlikehold/drift av tilfluktsrom
- 5.3 Fremtidig vedlikeholdsplan - Orienteringssak
- 5.4 Bytte av revisor - fra SLM revisjon til KPMG

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrehonorar på kr. 273 840,-

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 273 840,- godkjennes

5. Andre saker

Det har ikke kommet inn noen saker fra eierne

5.1 Vedtektsendring

Følgende punkter i vedtektene ønsker styret å endre for å oppdatere informasjonen til dagens informasjon.

- Sette inn Org nummer
- Ulike overskrifter
- Ny paragraf §20- Videoovervåkning (Denne er tidligere vedtatt, men kun ment som et informasjonspunkt i de nye vedtektene.
- Noe endring på ordlyd i §16

Forslag til vedtak: Stemmer over at endringer i rødt og blått blir utført. Se vedlagt vedtekter

5.2 Vedlikehold/drift av tilfluktsrom

I disse urolige tider foreslåes at styret undersøker om sameiet har plikt/ansvar for å vedlikeholde og drifte tilfluktsrommet. Dette innebærer at alt teknisk utstyr - fra filter, ventiler, sanitærutstyr, nødlys og dører- Skal holdes i stand.

Hvis det viser seg at sameiet har dette ansvaret, må vedlikeholdsarbeidet inn i vedlikeholdsplanen med prioritet.

Jeg er usikker på om det i det hele tatt er gjort noe med anlegget på lang tid. Det ble i allefall ikke gjort noe med det i mine 10 år i styret. Vi kan være sikre på at mye ikke vil virke om det skulle bli behov for det.

Forslag til vedtak: Skal styre undersøke og bruke tid på å vedlikeholde og drifte tilfluktsrommet. Ja eller nei.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

5.3 Fremtidig vedlikeholdsplan - Orienteringssak

Se vedlegg

- Forutsetninger
- Kortsiktig plan 2025-2027
- Finansiering

Forslag til vedtak: Orienteringssak

5.4 Bytte av revisor - fra SLM revisjon til KPMG

Usbl har rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapet, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret innstiller på at KPMG tar revisjon av sameiets regnskap fra og med årsregnskap 2025.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar KPMG som revisor.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Helge Mikal Bjorå
Styremedlem, Charlotte Silkebekken Bergerud
Styremedlem, Petter Martin Brøther Nielsen
Styremedlem, Ole-Einar Wahl
Styremedlem, Michael Bors
Varamedlem med all tilgang, Grazia Dicanio-Bakker
Varamedlem med all tilgang, Camilla T. Wangen

6.1 Valg av leder

Styreleder Helge Bjorå er på valg, stiller til gjenvalg for 1 år

Forslag til vedtak: Helge Bjorå velges som styreleder for 1 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Michael Bors er på valg, stiller til gjenvalg for 2 år.

Charlotte S. Bergerud er på valg, stiller til gjenvalg for 2 år.

Rune Fjeld stiller til valg som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Camilla T. Wangen er på valg, stiller til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Camilla T. Wangen blir valg som varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Ole Sannes stiller til valg for 2 år.

Forslag til vedtak: Ole sannes blir valgt for 2 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 062 598**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	748 949	-402 931
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-70 793	982 874
Endringer i andre langsiktige poster	-435 507	482 654
B. Endring arbeidskapital	**242 650**	**1 062 598**
C. Arbeidskapital	**1 305 247**	**1 062 598**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 817 190	2 169 591
Kortsiktiggjeld	-511 943	-1 106 993
C Arbeidskapital	**1 305 247**	**1 062 598**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Inngående disponiblemidler / arbeidskapital var i 2023 kr. 716 698.

Resultatregnskap 2024 Borggården Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	3 914 858	4 240 711	4 277 000	4 452 023
Sum leieinntekt		**3 914 858**	**4 240 711**	**4 277 000**	**4 452 023**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	4	72 987	68 800	23 000	0
Sum annen inntekt		**72 987**	**68 800**	**23 000**	**0**
Sum inntekt		**3 987 845**	**4 309 511**	**4 300 000**	**4 452 023**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	47 840	67 314	34 000	35 250
Styrehonorar	5	226 000	222 500	240 000	250 000
Driftskostnad					
Energikostnad		315 132	277 725	330 000	320 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	376 024	312 405	318 000	372 000
Kommunale avgifter/renovasjon		670 313	630 439	750 000	798 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	4 719	0	0	5 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	5 208	16 309	20 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	9	345 873	2 072 627	922 000	761 000
Revisjonshonorar		16 000	19 500	20 000	16 700
Forretningsførerhonorar		95 320	87 744	100 000	118 700
Andre honorar	10	216 414	4 786	40 000	50 000
Kontorkostnad		35 579	32 153	50 000	50 000
TV/bredbånd		342 012	447 845	333 000	326 154
Kontingenter og gaver		198	0	0	0
Forsikringer		448 910	395 953	460 000	484 000
Andre kostnader	11	58 032	66 665	80 000	85 000
Tap		0	21 463	0	0
Sum kostnad		**3 203 574**	**4 675 428**	**3 696 999**	**3 681 804**
Driftsresultat		**784 271**	**-365 918**	**603 001**	**770 219**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		38 927	4 350	-5 000	15 000
Rentekostnad		74 249	41 363	80 000	61 643
Netto finansposter		**35 322**	**37 013**	**85 000**	**46 643**
Årsresultat		**748 949**	**-402 931**	**518 001**	**723 576**
Overført til/fra annen egenkapital		0	-402 931	0	0
Andre overføringer	16	480 440	0	0	0
Overført sameiekapital		268 509	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**748 949**	**-402 931**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borggården Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	12	481 500	0
Langsiktige fordringer	13	189 111	234 044
Sum anleggsmidler		**670 611**	**234 044**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 631	0
Kundefordringer		0	7 854
Andre kortsiktige fordringer		3 274	0
Forskuddsbetalte kostnader		536 046	1 013 031
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 264 240	1 148 706
Sum omløpsmidler		**1 817 190**	**2 169 591**
SUM EIENDELER		**2 487 801**	**2 403 635**

Balanse 2024 Borggården Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		481 500	0
Annen egenkapital		582 277	313 768
Sum opptjent egenkapital		**1 063 777**	**313 768**
Sum egenkapital	**14**	**1 063 777**	**313 768**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	912 081	982 874
Sum langsiktig gjeld		**912 081**	**982 874**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 724	0
Leverandørgjeld		252 897	914 266
Skyldig off. myndigheter		2	74 372
Påløpne renter		346	9 446
Annen kortsiktig gjeld		251 973	108 909
Sum kortsiktig gjeld		**511 943**	**1 106 993**
Sum gjeld		**1 424 024**	**2 089 867**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 487 801**	**2 403 635**

Sted:_____ Dato:_____

Helge Mikal Bjorå
Styreleder

Petter Martin Brøther Nielsen
Styremedlem

Michael Bors
Styremedlem

Charlotte Silkebekken Bergerud
Styremedlem

Ole-Einar Wahl
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 59 seksjoner og 1 næring.
Eiendommer er oppført på gnr. 81 bnr. 62 i Lillestrøm kommune. Eiertomt på 4 221,5 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF med polisenr. SP3233300.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene 61,6% på avdeling 039-Bolig, 38,4% på avdeling 038-Næring.
Det er også fordeling på 90% på avdeling 039-Bolig og 10% på avdeling 038-Næring på noen faste kostnader.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	641 227	0	0	822 000
Sum leieinntekt	**641 227**	**0**	**0**	**822 000**
Sum inntekt	**641 227**	**0**	**0**	**822 000**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	18 371	0	0	13 536
Styrehonorar	86 784	0	0	96 000
Driftskostnad				
Energikostnad	100 714	0	0	99 840
Kostnad eiendom/lokaler	59 806	0	0	55 240
Kommunale avgifter/renovasjon	23 898	0	0	150 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	792	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	41 531	0	0	126 200
Revisjonshonorar	6 144	0	0	6 400
Forretningsførerhonorar	36 603	0	0	45 600
Andre honorar	80 076	0	0	15 000
Kontorkostnad	9 394	0	0	14 600
Forsikringer	162 288	0	0	185 856
Andre kostnader	14 828	0	0	3 840
Sum kostnad	**641 227**	**0**	**0**	**812 112**
Driftsresultat	**0**	**0**	**0**	**9 888**
Årsresultat	**0**	**0**	**0**	**9 888**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	3 273 631	0	0	83 000
Sum leieinntekt	**3 273 631**	**0**	**0**	**83 000**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	72 987	0	0	0
Sum annen inntekt	**72 987**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt	**3 346 618**	**0**	**0**	**83 000**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	29 469	0	0	21 714
Styrehonorar	139 216	0	0	154 000
Driftskostnad				
Energikostnad	214 418	0	0	220 160
Kostnad eiendom/lokaler	316 218	0	0	267 800
Kommunale avgifter/renovasjon	646 415	0	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	3 927	0	0	5 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5 208	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	304 342	0	0	594 800
Revisjonshonorar	9 856	0	0	10 300
Forretningsførerhonorar	58 717	0	0	73 100
Andre honorar	136 338	0	0	35 000
Kontorkostnad	26 185	0	0	35 400
TV/bredbånd	342 012	0	0	0
Kontingenter og gaver	198	0	0	0
Forsikringer	286 622	0	0	298 144
Andre kostnader	43 204	0	0	69 640
Sum kostnad	**2 562 347**	**0**	**0**	**1 785 058**
Driftsresultat	**784 271**	**0**	**0**	**-1 702 058**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	38 927	0	0	15 000
Rentekostnad	74 249	0	0	0
Netto finansposter	**35 322**	**0**	**0**	**-15 000**
Årsresultat	**748 950**	**0**	**0**	**-1 687 058**
Andre overføringer	480 440	0	0	0
SUM OVERFØRINGER	**480 440**	**0**	**0**	**0**

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 370 503	2 593 496
3601 Innbetalt fra næringsdelen	641 227	1 224 034
3609 Leie parkering	179 000	178 800
3618 Charge 365 ladeløsning	52 263	73 753
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	293 348	170 628
3625 Avsetning vedlikeholdsfond	320 160	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	28 749	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	29 608	0
Sum	**3 914 858**	**4 240 711**

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	600	0
3990 Andre driftsinntekter	72 387	45 800
3999 Andre inntekter	0	23 000
Sum	**72 987**	**68 800**

Konto 3990 gjelder inntekter på skilt, samt oppgjørsdisposisjon næring 2024.

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5390 Annen kontantgodtgjørelse	14 000	31 500
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	16 920	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	16 920	35 814
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	106 000	222 500
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	120 000	0
Sum	**273 840**	**289 814**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Vaktmestertjenester boligdelen	112 697	211 320
6315 Vaktmester fellesområder	54 600	0
6360 Renhold fellesområder	63 550	0
6361 Renhold boligdelen	103 183	94 044
6364 Matteleie	31 160	0
6392 Containerleie/tømming	10 834	7 042
Sum	**376 024**	**312 405**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar Vedlikehold/HMS/Epost o.l	3 253	0
6490 Andre leiekostnader	1 466	0
Sum	**4 719**	**0**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	4 804	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	14 853
6552 Driftsmateriell	404	1 456
Sum	**5 208**	**16 309**

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	168 165	382 166
6602 Vedlikehold VVS	0	37 670
6603 Vedlikehold elektro	28 501	165 189
6605 Vedlikehold uteområde	0	123 782
6611 Vedlikehold heiser	23 400	920 026
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	60 129	60 974
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	38 249	103 847
6621 Vedlikehold Infrastruktur Elbillading	16 077	278 973
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	1 353	0
Sum	**345 873**	**2 072 627**

Note 10 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 664	3 386
6730 Teknisk honorar	203 750	0
6750 Vakthold	0	1 400
Sum	**216 414**	**4 786**

Konto 6714 er honorar på avdelingsregnskapsavtale, medgått tid på diverse faktureringer og oppdateringer.
Konto 6730 gjelder tilstandsvurdering for nødvendige vedlikehold og oppgradering av sameiets bygningsmasse.

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 562	3 835
7719 Møter, div. styret	8 295	5 530
7720 Generalforsamling/Årsmøte	30 319	24 940
7770 Betalingskostnader	3 827	9 893
7771 Andre gebyrer	0	60
7773 Omkostninger innkreving	1 283	0
7790 Andre kostnader	7 000	22 418
7795 Husleietap	4 746	0
7796 Tomgangsleie vedlikehold	0	-11
Sum	**58 032**	**66 665**

Konto 7790 er refusjon av sykkel til en seksjonseier.

Note 12 - Øremerkede midler

Sameiet har avsatt midler til vedlikehold. Disse står på egen konto og utgjør kr 481 499,85.

Note 13 - Langsiktige fordringer

Sameiet har forskuttert et lån til noen beboere i forbindelse med utskifting av vinduer i 2020.
Dette nedbetales over felleskostnader og skilles ut på egen konto 1390.
Renter og avdrag for periode juni - desember 2024 som skal bokføres mot konto 1390 korrigeres i 2025 på grunn av endringer på lån i september 2024.

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	0	481 500	481 500
Årets resultat	313 768	268 509	582 277
Sum opptjent egenkapital	**313 768**	**750 009**	**1 063 777**
Sum egenkapital	**313 768**	**750 009**	**1 063 777**

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**HANDELSBANKEN**
Formål:	Bytte bank fra Handelsbanken til DnB	Felleslån sameie
Lånenummer:	**16369089823**	**94937058254**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	6.95 %	7.85 %
Betingelser:	pr. kv. flytende renter	flytende rente hver måned
Beregnet innfridd:	30.12.2030	25.09.2024
Opprinnelig lånebeløp:	930 907	982 874
Lånesaldo 01.01:	0	982 874
Avdrag i perioden:	18 826	982 874
Opptak i perioden:	930 907	0
Lånesaldo 31.12:	**912 081**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	181 703	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369089823	2	72 228	144 456
	1	69 709	69 709
	1	61 310	61 310
	1	16 017	16 017
	1	15 890	15 890
	1	15 127	15 127
	1	14 364	14 364
	1	14 110	14 110
	2	13 729	27 458
	2	13 474	26 948
	3	13 220	39 660
	2	13 093	26 186
	1	12 839	12 839
	1	12 712	12 712
	1	12 585	12 585
	2	12 457	24 914
	3	12 203	36 609
	2	12 076	24 152
	1	11 949	11 949
	2	11 695	23 390
	2	11 567	23 134
	1	11 440	11 440
	4	11 313	45 252
	2	11 186	22 372
	1	11 059	11 059
	1	10 932	10 932
	5	10 551	52 755
	2	10 297	20 594
	1	10 043	10 043
	1	9 026	9 026

Langsiktig gjeld

3	8 771	26 313
2	8 517	17 034
1	7 373	7 373
1	7 246	7 246
1	7 119	7 119

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Note 16 - Andre overføringer

Leietillegg vedlikeholdsfond 2023 og 2024 er overført til fondet.

Resultat og balanse med noter for Borggården Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borggården Boligsameie

Styreleder	Helge Mikal Bjorå (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Petter Martin Brøther Nielsen (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Charlotte Silkebekken Bergerud (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Ole-Einar Wahl (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Michael Bors (sign.)	07.05.2025

Til årsmøtet i Borggården Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borggården Boligsameie som viser et overskudd på NOK 748 949. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 9. mai 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Brandt, Guro Hønsen

bankID

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

09.05.2025 09:10:28

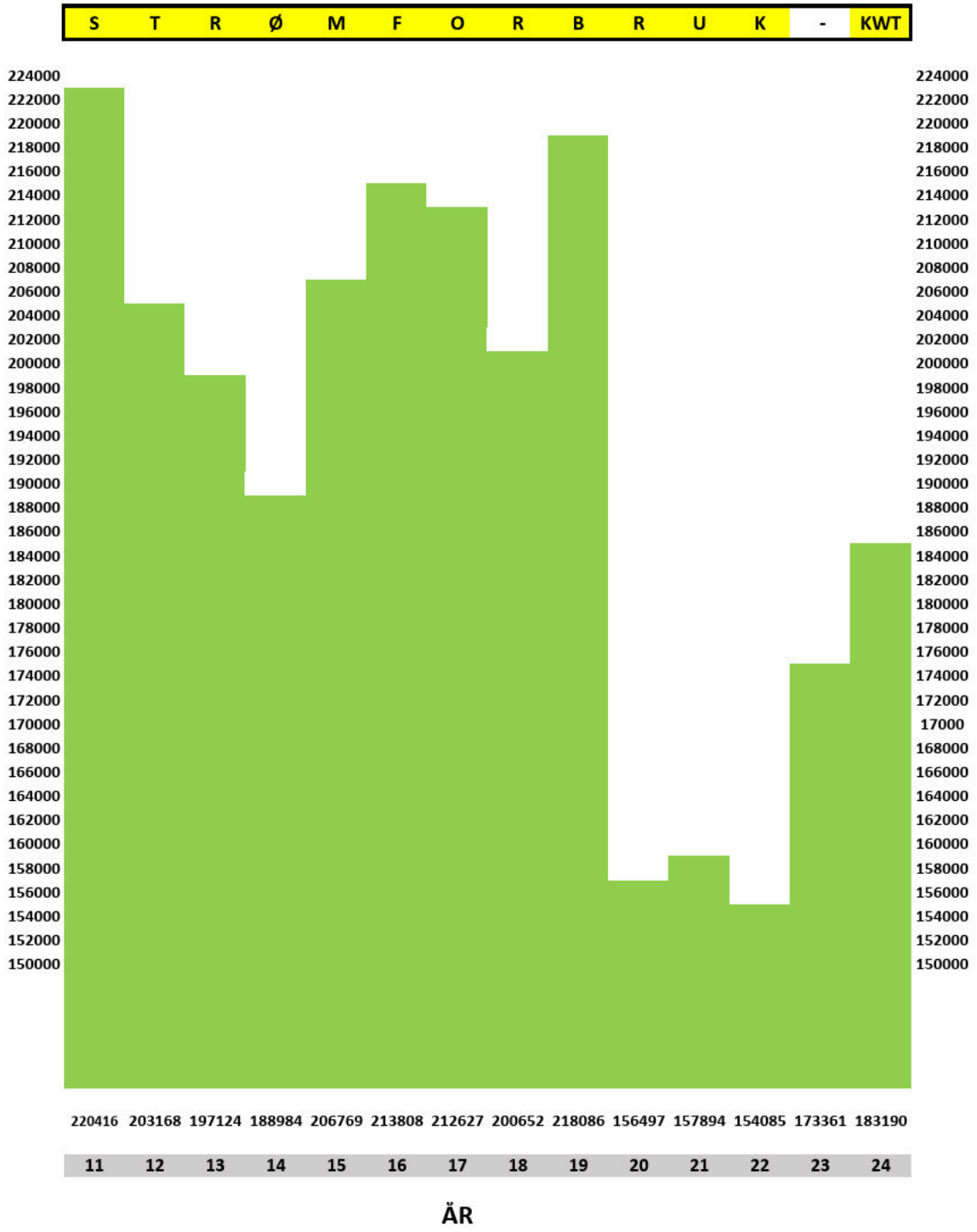
Signaturmetode

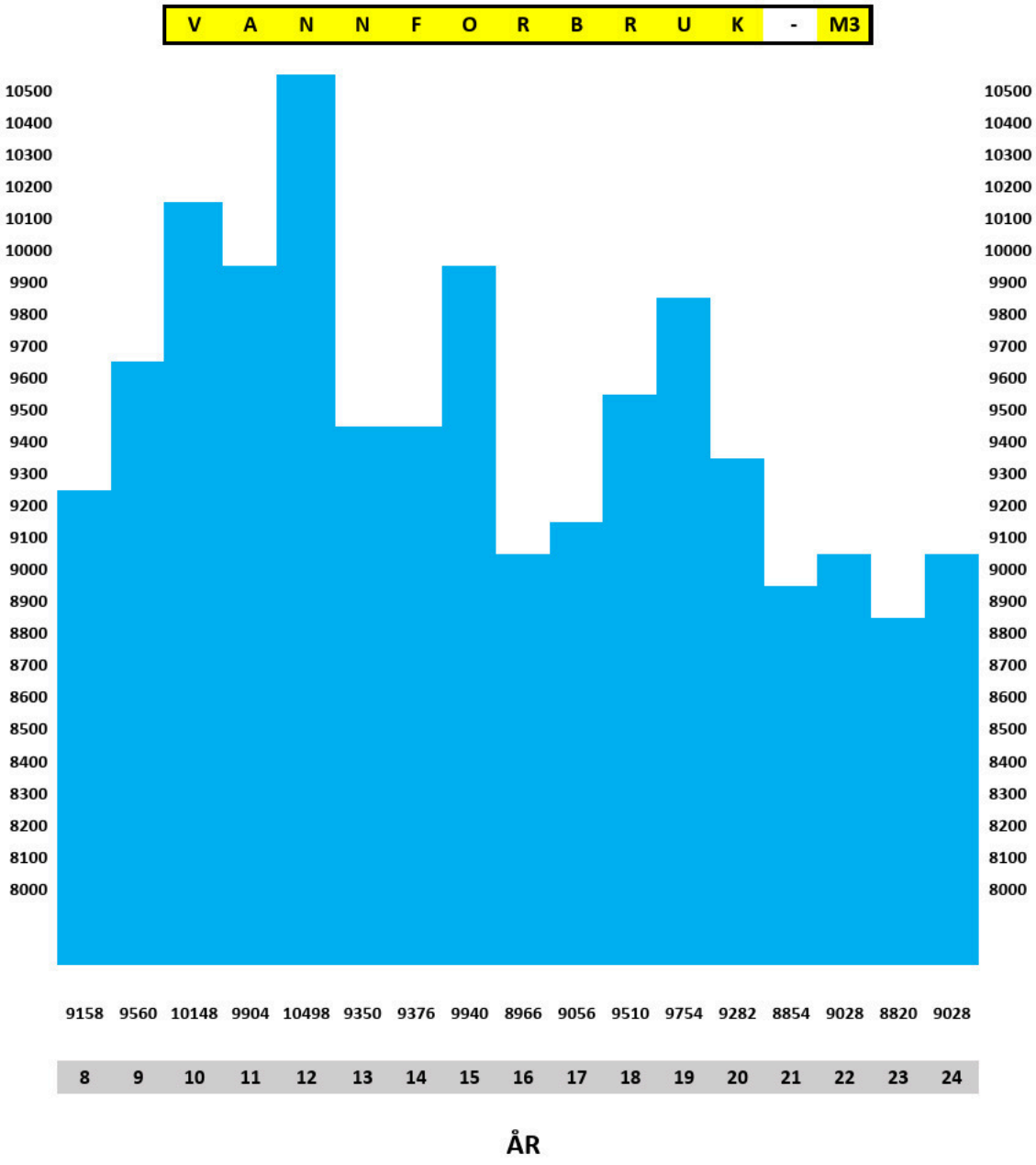
Norwegian BankID

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

KOSTNADSTYPE	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Regnskap 2019
FAST ÅRLIG VEDLIKEHOLD	150000	121778	276947	229224	101659	100082	322643
STØRRE VANNSKADER	0	69874	296162	235146	181935	342558	0
EL-BIL/HEIS/RAMBØLL	0	203750	1088873	159834	0	0	250000
ANNET REP/VEDLIKEHOLD	600000	154222	412645	911121	753256	659288	642216
TOTALER REP/VEDLIKEHOLD	750000	549624	2074627	1535325	1036850	1101928	1214859
ANDEL NÆRINGSDELEN	822000	641227	1224034	960000	993186	708787	1050232
ÅRSRESULTAT BORGGÅRDEN	724000	748949	-402931	-141834	-214315	-447755	269423

EGENKAPITAL UTEN FOND	986000	582277	153488	716698	858532	1072847	1520601
VEDLIKEHOLDSFOND	800000	480440	160280				
EGENKAPITAL INKL. FOND	1786000	1062717	313768				


S T R Ø M F O R B R U K - KWT
224000
222000
220000
218000
216000
214000
212000
210000
208000
206000
204000
202000
200000
198000
196000
194000
192000
190000
188000
186000
184000
182000
180000
178000
176000
174000
172000
170000
168000
166000
164000
162000
160000
158000
156000
154000
152000
150000
17000
220416 203168 197124 188984 206769 213808 212627 200652 218086 156497 157894 154085 173361 183190
11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24
ÅR


V A N N F O R B R U K - M3
10500
10400
10300
10200
10100
10000
9900
9800
9700
9600
9500
9400
9300
9200
9100
9000
8900
8800
8700
8600
8500
8400
8300
8200
8100
8000
9158 9560 10148 9904 10498 9350 9376 9940 8966 9056 9510 9754 9282 8854 9028 8820 9028
8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24
ÅR

2. ÅRSMELDING 2024 FOR BORGGÅRDEN BOLIGSAMEIE.

2.1 VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Borggården Boligsameie ligger i Lillestrøm kommune, og har org.nr 975507483.
Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne og næringsdelen.

2.2 STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Helge Bjorå	2024	1
Styremedlem	Petter Nielsen	2024	2
Styremedlem	Michael Bors	2023	2
Styremedlem	Ole-Einar Wahl	2024	2
Styremedlem	Charlotte Bergerud	2023	2 (Lillestrøm Delta)
Varamedlem	Grazia Dicanio-Bakke	2024	2
Varamedlem	Camilla Wangen	2023	2 (Lillestrøm Delta)

Organisering av styrearbeidet:

Helge Bjorå: Økonomi/forsikringer/brannvern og styremøter.
Petter Nielsen: Utleie parkeringsplasser/el-billadere.
Michael Bors: Prosjektarbeider/support drift.
Ole-Einar Wahl: Driftsmessige forhold.
Charlotte Bergerud: Koordinator Lillestrøm Delta

VALGKOMITE:

Leon Skogvold og Unni Westvang har fungert som valgkomité i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Regnskapsfører: Boligbyggelaget USBL. (Formelt siden 01. Juni 2024).

Revisor: SLM Revisjon AS.

2.3 ARBEIDSMILJØ

Det er ikke ansatte personer i sameiet.

2.4 SAMEIERE SOM HAR GÅTT BORT I 2024/2025.

Gerd-Helene Ruud (2024)
Bjørn Ødegaard (Januar 2025)
Solveig Falch-Nielsen (Februar 2025)

2.5 EIERSKIFTER I 2024/2025.

Seksjon 58 Une Margrethe og Rune Fjeld (2024)
Seksjon 36 Tove og Finn Gulbrandsen (2024)
Seksjon 45 Josefine Enger og Jonas Selsing (Februar 2025)
Seksjon 12 Siri og Reidar Mo (Februar 2025)

2.6 DRIFTSMESSIGE FORHOLD

Borggården fremstår som å være i bra stand og godt vedlikeholdt.
Vedlikeholdet blir regelmessig utført til en oppsatt periodisk vedlikeholdsplan.
Denne følges opp på hvert styremøte og ellers ved behov. Planlagt og regelmessig vedlikehold vil kunne minimere kostnadene ved bygningsmassen over tid.
Om mulig forsøker vi å unngå hastetiltak og nød reparasjoner. Dette er også med på å øke boligenes verdi for oss alle over tid. Imidlertid innhentes vi nå av byggets alder som medfører at behovet for vedlikehold og oppgraderinger stadig øker.
Styret informerer og legger regelmessig frem planer og forslag til årsmøtet om nødvendig vedlikehold og oppgraderinger.
I år er det 38 år siden de første flyttet inn i Borggården Boligsameie – innflyttingen skjedde fra oktober 1987.
Kfr. også pkt. 3 Fremtidig vedlikeholdsplan

2.7 ROAF – AVFALLSHÅNDTERING

ROAF endrer sine henterutiner og krav til avfallshåndtering fra august i år.
Det betyr at mat og annet avfall blir hentet hver 14. dag istedenfor hver uke som i dag.
Dessuten tillates det ikke lenger at de grønne matavfall posene blir lagt i samme container som annet avfall. Containerne for papir og papp vil bli hentet hver 4. uke.
I tillegg vil vi få egne containere for glass og metall, disse vil bli plassert i tilfluktsrommet sammen med containerne for papir og papp.
Styret arbeider med en løsning for matavfallet og annet avfall som vi i dag sender ned gjennom samme nedkast på boligtorget ved F-oppgangen.
Vi håper å få løst dette med å bygge om nedkastet til 2 avskilte nedkast på boligtorget.

2.8 TILFLUKTSROM

Styret er i dialog med Sivilforsvaret, Kommunen og andre instanser for å følge opp kravet om at vårt tilfluktsrom også i fredstid skal holde den nødvendige standard.
Det generelle kravet for vårt tilfluktsrom er at det må kunne settes i drift på 72 timer og være godkjent for opphold på inntil 6 timer.
Det vil bli laget en egen instruks for tilfluktsrommet. Her vil det også fremkomme hvilke ting som kan oppbevares her. Det er ikke anledning til at tilfluktsrommet blir brukt som lagringsplass for noen som ikke bor i sameiet, heller ikke annen familie.

2.9 ANDRE SAKER – GJENNOMFØRTE STØRRE TILTAK 2024

Norsk Brannvern - årlig brannsjekk av leilighetene	38.249,-	
Utbedring terrasser/vannskader oppgang E	29.639,-	
Vask/feiing av garasjeanlegget	51.925,-	x
Boning/skuring oppgangene	23.620,-	
Rambøll tilstandsrapport	203.750,-	x
Infrastruktur el-bil ladesystemer	18.280,-	
Reparasjon av defekte låsekasser i oppgangene	18.443,-	
Renovering/skifte av 2 sluk på taket	37.500,-	x
Sum gjennomførte tiltak	**421.406,-**	

x = Kostnadsdeling med næringsdelen.

2.10 SAMEIETS EIENDOMSMASSE – BOLIGER OG BYGNINGSTYPE

Eiendommen har gårds- og bruksnummer 81/62 i Lillestrøm Kommune.
Sameiet består av totalt 61 eierseksjoner, hvorav 2 er næring.
Eiendommens adresse er Adolph Tidemandsgate 12, 2000 Lillestrøm

2.11 BYGNINGSFORSIKRING

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i IF forsikring; jfr. avtale nr. SP 3233300.1.5.
Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.
Forsikringen inkluderer også skadedyr/veggdyr i leilighetene uten egenandel.
Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.
Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

2.12 BRANNVERN og HMS: HELSE-MILJØ-SIKKERHET

I 2023 oppdaterte vi Borggården sin **brannverninformasjon** betydelig.
Vi har nå oppslag for branninstruks og evakueringsplaner i alle oppgangene.
Garasjekjelleren inkl. boder er også ytterligere oppgradert med kameraer da vårt HMS-ansvar også innebærer å sikre fellesskapets og den enkeltes verdier.
Dette inkluderer også næringsdelens interesser som vi i fellesskap har ansvar for.
Vårt samarbeid med **Norsk Brannvern** om årlig brannvernsjekk er en del av dette.
Per definisjon er vi som sameie en **virksomhet**; dette betyr at vi har et utvidet HMS-ansvar i henhold til internkontrollforskriften § 5.
Vår avtale med Lillestrøm Delta om Byggdriftertjenester inkluderer digitale Ukesrapporter om utførte oppgaver i FDV-web.

3. FREMTIDIG VEDLIKEHOLDSPLAN. Se vedlegg

2.8 ANDRE SAKER - GJENNOMFØRTE STØRRE TILTAK	2024	
Norsk Brannvern - brannsjekk leilighetene	38249	
Utbedring terrasse/vannskade oppgang E	29639	
Vask/feiing av garasjeanlegg	51925	x
Boning/skuring oppganger	23620	
Rambøll tilstandsrapport	203750	x
Infrastruktur el-bil ladesystemer	18280	
Reparasjon av defekte låsekasser i oppgangene	18443	
Renovering/skifte av 2 sluk på taket	37500	x
SUM GJENNFØRTE TILTAK	**421406**	

X = KOSTNADSDELING MED NÆRINGSDELEN

VEDTEKTER

Boligsameiet Borggården

Vedtatt på årsmøte den 22. juni 2021, ~~revidert xx~~ revidert xxx

§ 1 – Sameiets navn og organisasjon

Sameiets navn er Borggården Boligsameie med org nr 975507483. Boligsameiet ~~Dette~~Boligsameiet består av 61 seksjoner av eiendommen Gnr 81 Bnr 62 - kommune i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring, derav 2 næringsseksjoner. -

§ 2 – Sameiets formål

Formatert: Venstre, Innrykk: Venstre: 3,75 cm, Første linje: 1,25 cm

Formålet med dannelsen av sameiet er:

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
- Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 3- Eierskap og sameierbrøk

Innehaveren av den enkelte boligseksjon overtar sin seksjon i henhold til sameierbrøken.

§ 4- Bruksrett og fellesarealer

Seksjonseieren har enerett til bruk av egen seksjon, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruken av egen seksjon, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Styret skal anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider slik at de seksjonseiere som ønsker det får ladepunkt. Etablering av ladepunkter skal skje gradvis, og i samsvar med seksjonseiernes ønsker. Av økonomiske og bygnings tekniske hensyn skal parkeringsplasser med ladepunkt, i størst mulig utstrekning, samles. I denne forbindelse har styret rett til å omrokere seksjonseiernes parkeringsplasser.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for alle. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med

nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Ved vesentlig mislighold kan seksjonseieren gis salgspålegg dersom advarsler ikke etterkommes.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, unntatt ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv.

Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

Seksjonseieren er ansvarlig for at tildelt andel av fellesutgifter, og eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt.

Styret og andre sameiere har panterett (legalpanterett) i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Legalpant gjort gjeldende etter 01.01.18 og vil ha 1. prioritet innenfor maksimalt folketrygdens beløp 2 G. Denne prioritet trengs ikke tinglyses. Seksjonseieren hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 5 – Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter, eler av årsmøtets vedtak i den enkelte tilfelle.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles på møtet. Innkallingen skal inneholde styrets årsberetning med revidert regnskap og forslag til kommende års budsjett. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.

Forslag eller saker som seksjonseierne ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest tretti dager før møtet. Dette gjelder alle saker som skal inn i innkallelsen. Hovedinnholdet av forslaget må være angitt i innkallingen.

Forslag eller spørsmål som er fremmet til styret på korrekt måte av seksjonseierne, kan ikke nektes behandlet på årsmøtet.

§ 6 – Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det høyst nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Varsel om ekstraordinært årsmøte skal gis med minst 3 dagers forvarsel.

§ 7 - Stemmerett på årsmøtet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å være gyldig på førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8 – Saker som behandles på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal behandles:

- Årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap, herunder budsjett for kommende år.
- Valg av styre ved vararepresentanter samt valgkomite.
- Valg av revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 9 – Gjennomføring av årsmøtet

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal, under møtelederes ansvar, føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av seksjonseierne valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Med de unntak som følger av Lov om eierseksjoner eller fastsatte vedtekter, vil beslutninger fattet av årsmøtet godkjennes med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmene anses blanke stemmer som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Det kreves to tredjedels flertall av avgitte stemmer til vedtak om:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene må anses som vesentlige.
- Endringer av vedtektene.
- Omgjøring av fellesarealer.

- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter for boligformål til annet formål eller omvendt.
- Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til vesentlig ulempe for den enkelte sameier.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, dersom tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Bomiljøtiltak, som går ut over vanlig forvaltning, krever enighet blant seksjonseierne dersom utleggene for den enkelte seksjonseier overstiger halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enighet blant samtlige seksjonseiere.

§ 10 – Inhabilitet ved avstemming

Ingen kan, som seksjonseier eller fullmektig, delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 11 – Styrets sammensetning og valg

Til å forstå driften av eiendommens fellesanliggender velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på fem medlemmer, derav et medlem fra eier av næringsseksjonene. Næringsseksjonenes medlem mottar ikke syregodtgjørelse. I tillegg velges det to varamedlemmer og to medlemmer til valgkomiteen. Styrets leder velger særskilt og for ett år. De øvrige medlemmer velges for to år. Gjenvalg er tillatt.

§ 12- Styrets arbeid og beslutningsdyktighet

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle medlemmene er til stede.

Vedtak kan gjøres med mer enn en halvpart av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle medlemmene.

§ 13– Inhabilitet

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av spørsmål hvor vedkommende har en personlig interesse eller økonomisk særinteresse.

§ 14 - Regnskapsføring og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor.

§ 15 - Husordensregler og plikter

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet. Brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 16 – Fordeling av felleskostnader

Sameiets fellesutgifter skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøken når ikke annet er avtalt.

Styret fastsetter felleskostnadene som innbetales den 20. i hver måned av den enkelte seksjonseier.

Regnskapet for felleskostnadene føres av sameiet. ~~Felleskostnadene fordeles etter sameierbrøken.~~ Kostnader relatert til kun boligseksjonene skal dekkes av boligseksjonene. Det samme gjelder for næringsseksjonene.

Når det gjelder garasjeinntektene så vises det til erklæring datert 09.11.98, tinglyst 20.03.00.

Formatert: Mellomrom Etter: 0 pkt.

Inntekter fra boligseksjonenes andel av parkeringsplasser i garasjeanlegget, eierskriftegebyr (vederlag som sameiet krever som kompensasjon for utgifter og arbeidsbelastning i forbindelse med omsetning av leiligheter) samt renter der garasjeinntektene og eierskiftegebyr innsattes skal alene tilfalle boligseksjonene.

Som kompensasjon for at boligseksjonenes garasjeinntekter og eierskiftegebyr, heri inkludert renter, disponeres til hele sameiets beste, dvs. også næringsseksjonens beste, plikter næringsseksjonene å innbetale et årlig beløp til boligseksjonene slik at boligseksjonenes garasjeinntekter~~,~~ eierskiftegebyr samt renter i sin helhet tilfaller boligseksjonene.

Inntekter på næringsseksjonenes andel av parkeringsplasser i garasjeanlegget tilfaller i sin helhet næringsseksjonene. Disse inntekter disponeres ikke til sameiets beste.

~~Eier av seksjonene 60 og 61`s andel av følgende fellesutgifter refunderes hvert år. Dette gjelder renovasjon, kabel TV, trappevask av boligdelens interne trapper, boligdelens stromabonnement og nyanskaffelser som utelukkende kommer boligdelen til gode.~~

Eier av næringsseksjonene 60 og 61 betaler andel av de fellesutgiftene som ikke er spesifikke for boligseksjonene eller nyanskaffelser som utelukkende kommer boligseksjonene til gode.

Øvrige fellesutgifter blir å fordele etter tinglyst sameierbrøk datert 10.08.89, dvs. at boligseksjonenes andel er 61.6 % og næringsseksjonenes andel er 38.4 %.

Gjennom året skal eier av seksjonene 60 og 61 betale inn 12 A-konto beløp- fastsatt av styret i budsjettforhandlingene. Næringsseksjonene kan alternativt betale sin andel av større vedlikeholdsprosjekter som ikke dekkes av det løpende driftsbudsjettet. Dette A-kontobeløp blir så å avregne i den endelige fordeling.

Kommentert [EF1]: Dette skjønte jeg ikke helt? Er det i tillegg man mener?

§ 17- Endringer

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, eksempelvis maling, antenner, flaggstenger, skilt eller andre innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i seksjonene medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

§ 18 – Vedlikeholdsansvar

Kostnader i forbindelse med vedlikehold av – og reparasjon av fast bygningsmasse og fellesarealer betales av sameiet med mindre skadeverk er utøvet av den enkelte sameier eller personer tilknyttet sameieren. Som fast bygningsmasse regnes selve byggets opprinnelige konstruksjon.

Avtrekksvifte montert på taket regnes som fast bygningsmasse og dekkes av sameiet. Vedlikehold og reparasjon av konstruksjoner utført av den enkelte sameier, innenfor hver enkelt eierseksjon, bekostes av seksjonseieren selv.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter blant annet:

- Inventar.
- Utstyr, som vannklosett, badekar og vasker.
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat.
- Skap, benker, innvendige dører med karmer.

- Eget sikringsskap og rør og ledninger frem til og i egen boenhet.
- Vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense slik og holde avløpsrør åpne frem til fellesledning. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdør.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting som nevnt ovenfor. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 19 – Forsikring ~~– Skade- og forsikringsansvar~~

Seksjonseier plikter å melde skade, eller eventuelt forsikringstilfelle, til styret i sameiet straks skaden/forsikringstilfellet er inntrådt.

Meldingen skal være skriftlig. Likeledes skal styret varsles senest samtidig med at den enkelte melder skaden/forsikringstilfellet er inntrådt.

Sameiet dekke egenandelen ved den enkelte skade/forsikringstilfelle. Dog skal sameiet ha rett til å kreve regress hos seksjonseier dersom skaden/ forsikringstilfellet er fremkalt ved forsett eller grovt uaktsom adferd av den enkelte seksjonseier, noen i hans husstand eller andre seksjonseieren har gitt tilgang til leiligheten.

§ 20 - Videoovervåkning

Sameiet kan benytte kameraovervåking i fellesarealer for å forebygge innbrudd, tyveri og hærverk.

§ 2~~1~~0 – ~~Lovgrunnlag og tolkning av vedtektene~~Lovgrunnlag

Ovennevnte vedtekter er basert på Lov om Eierseksjoner av ~~23 mai 1997 nr 31~~ 16. juni 2017 nr 65. ~~16. juni 2017 nr. 65~~ med endringer, s~~ist ved lov 2017-06-16-65~~ 2021-05-11-37 ~~trått i kraft 01.01.2028~~ 01.07.2021. I tilfeller hvor vedtektene avviker fra Loven om Eierseksjoner, eller tolkes som å avvike, er det nevnte lov som skal følges.

Vedtekter
Boligsameiet Borggården

Vedtatt på årsmøtet den 22. juni 2021.

§ 1

Sameiets navn er Borggården Boligsameie. Dette består av 61 seksjoner av eiendommen Gnr 81 Bnr 62 i Skedsmo kommune i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er:

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
- Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 3

Innehaveren av den enkelte boligseksjon overtar sin seksjon i henhold til sameierbrøken.

§4

Seksjonseieren har enerett til bruk av egen seksjon, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruken av egen seksjon (bruksenheten) og bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Styret skal anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider slik at de seksjonseiere som ønsker det får ladepunkt. Etablering av ladepunkter skal skje gradvis, og i samsvar med seksjonseiernes ønsker. Av økonomiske og bygnings tekniske hensyn skal parkeringsplasser med ladepunkt, i størst mulig utstrekning, samles. I denne forbindelse har styret rett til å omrokere seksjonseiernes parkeringsplasser.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Ved vesentlig mislighold kan seksjonseieren gis salgspålegg dersom advarsler ikke etterkommes.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, unntatt ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv.

Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

Seksjonseieren er ansvarlig for at tildelt andel av fellesutgifter, og eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt.

Styret og andre sameiere har panterett (legalpanterett) i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Legalpant gjort gjeldende etter 01.01.18 vil ha 1. prioritet innenfor maksimalt folketrygdens 2 G. Denne prioritet trengs ikke tinglyses. Seksjonseieren hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§5

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter, eller av årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles på møtet. Innkallingen skal inneholde styrets årsberetning med revidert regnskap og forslag til kommende års budsjett. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.

Forslag eller saker som seksjonseierne ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest tretti dager før møtet. Dette gjelder alle saker som skal inn i innkallelsen. Hovedinnholdet av forslaget må være angitt i innkallingen.
Forslag eller spørsmål som er fremmet til styret på korrekt måte av seksjonseierne, kan ikke nektes behandlet av årsmøtet.

§ 6

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Varsel om ekstraordinært årsmøte skal gis med minst 3 dagers forvarsel.

§ 7

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å være gyldig på førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinært årsmøtet skal behandles:

- Årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.
- Valg av styre med vararepresentanter samt valgkomite.
- Valg av revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Saker som ønskes behandlet, men som ikke er innrapportert og/eller tatt med i innkallingen til årsmøtet, kan eventuelt tas opp etter at det formelle årsmøtet er avsluttet, dersom årsmøtet samtykker i dette. Det kan ikke foretas avstemming og besluttende vedtak for disse saker.

§ 9

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal, under møtelederens ansvar, føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av seksjonseierne valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Med de unntak som følger av Lov om eierseksjoner eller fastsatte vedtekter, vil beslutninger fattet av årsmøtet godkjennes med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmene anses blanke stemmer som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
Det kreves to tredjedels flertall av avgitte stemmer til vedtak om:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene må anses som vesentlige.
- Endring av vedtektene.
- Omgjøring av fellesarealer.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til vesentlig ulempe for den enkelte sameier.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, dersom tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Bomiljøtiltak, som går ut over vanlig forvaltning, krever enighet blant seksjonseierne dersom utleggene for den enkelte seksjonseier overstiger halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enighet blant samtlige seksjonseiere.

§ 10

Ingen kan, som seksjonseier eller fullmektig, delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på fem medlemmer, derav et medlem fra eier av næringsseksjonene. Næringsseksjonenes medlem mottar ikke styregodtgjørelse. I tillegg velges det to varamedlemmer og to medlemmer til valgkomiteen. Styrets leder velges særskilt og for ett år. De øvrige medlemmer velges for to år. Gjenvalg er tillatt.

§ 12

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle medlemmene er til stede.

Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle medlemmene.

§ 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av spørsmål hvor vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse.

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor.

§ 15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet. Brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 16

Sameiets fellesutgifter skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøken.

Styret fastsetter a konto beløp som innbetales den 20. i hver måned av den enkelte sameier.

Regnskapet for felleskostnadene føres av sameiet. Felleskostnadene fordeles etter sameierbrøken. Kostnader relatert til kun boligseksjonene skal dekkes av boligseksjonene. Det samme gjelder for næringsseksjonene.

Når det gjelder garasjeinntektene så vises det til erklæring datert 09.11.98, tinglyst 20.03.00.

Inntekter fra boligseksjonenes andel av parkeringsplasser i garasjeanlegget, eierskiftegebyr (vederlag som sameiet krever som kompensasjon for utgifter og arbeidsbelastning i forbindelse med omsetning av leiligheter) samt renter der garasjeinntektene og eierskiftegebyr innsettes skal alene tilfalle boligseksjonene.

Som kompensasjon for at boligseksjonenes garasjeinntekter og eierskriftegebyr, heri inkludert renter, disponeres til hele sameiets beste, dvs. også næringsseksjonenes beste, plikter næringsseksjonene å innbetale et årlig beløp til boligseksjonene slik at boligseksjonenes garasjeinntekter, eierskiftegebyr samt renter i sin helhet tilfaller boligseksjonene.

Inntekter på næringsseksjonenes andel av parkeringsplasser i garasjeanlegget tilfaller i sin helhet næringsseksjonene. Disse inntektene disponeres ikke til sameiets beste.

Eier av seksjonene 60 og 61's andel av følgende fellesutgifter refunderes hvert år. Dette gjelder renovasjon, kabel-TV, trappevask av boligdelens interne trapper, boligdelens strømabonnement og nyanskaffelser som utelukkende kommer boligdelen til gode.

Gjennom året skal eier av seksjonene 60 og 61 betale inn 12 A-konto beløp med forfall den 20. i hver måned, fastsatt på sameiermøtet i forbindelse med budsjettbehandling. Dette A-kontobeløp blir så å avregne i den endelige fordeling.

§17

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, eksempelvis maling, antenner, flaggstenger, skilt eller andre innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdende tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i seksjonene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

§ 18

Kostnader i forbindelse med vedlikehold av - og reparasjon av fast bygningsmasse og fellesarealer betales av sameiet med mindre skadeverk er utøvet av den enkelte sameier eller personer tilknyttet sameieren. Som fast bygningsmasse regnes selve byggets opprinnelige konstruksjon.

Avtrekksvifte montert på taket regnes som fast bygningsmasse og dekkes av sameiet.
Vedlikehold og reparasjon av konstruksjoner utført av den enkelte sameier, innenfor hver enkelt eierseksjon, bekostes av seksjonseieren selv.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter blant annet:

- Inventar.
- Utstyr, som vannklosett, badekar og vasker.
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat.
- Skap, benker, innvendige dører med karmer.
- Listverk, skillevegger, tapet.
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk.
- Vegg-, gulv- og himlingsplater.
- Eget sikringsskap og rør og ledninger frem til og i egen boenhet.
- Vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledning. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdør.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting som nevnt ovenfor. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 19

Seksjonseier plikter å melde skade, eller eventuelt forsikringstilfelle, til styret i sameiet straks skaden/forsikringstilfellet er inntrådt.

Meldingen skal være skriftlig. Likeledes skal styret varsles senest samtidig med at den enkelte melder skaden/forsikringstilfellet til forsikringsselskapet.

Sameiet dekker egenandelen ved den enkelte skade/forsikringstilfelle. Dog skal sameiet ha rett til å kreve regress hos seksjonseier dersom skaden/forsikringstilfellet er fremkalt ved forsett eller grovt

uaktsom adferd av den enkelte seksjonseier, noen i hans husstand eller andre seksjonseieren har gitt tilgang til leiligheten.

§ 20

Ovennevnte vedtekter er basert på Lov om Eierseksjoner av 23 mai 1997 nr 31med endringer, sist ved lov av 2017-06-16-65 trått i kraft 01.01.2018. I tilfeller hvor vedtektene avviker fra Loven om Eierseksjoner, eller tolkes som å avvike, er det nevnte lov som skal følges.

Fremtidig vedlikeholdsplan.

Forutsetninger:
Styret har brukt Rambøll rapporten som basis for vedlikeholdsplanen, men har lagt til enkelte prosjekter som Rambøll ikke tok med. Bemerk at Rambøll ikke sier at noen prosjekter er akutte, men at de er listet opp ut fra erfaringstall for når nødvendig vedlikehold ofte inntreffer. Vedlikeholdsplanen er å forstå som en rullerende 10-års plan som er en systematikk som ofte brukes til slike formål.
Rent praktisk betyr dette at planen årlig blir ajourført slik at gjennomførte prosjekter strykes, men at nye kan komme til.

Kortsiktig plan 2025 – 2027:
Her lister vi opp konkrete prosjekter som vi nå aktivt arbeider med og er planlagt gjennomført i denne perioden. Vi utreder for tiden mulighetene for å kvalifisere til støtte fra Enova spesielt når det gjelder fasaden; jfr. behovet for energieffektivisering.

Finansiering:
Aktuelle prosjekter er delt i 2 deler hvor den ene delen er større prosjekter som krever ekstern prosjektledelse og må finansieres ved lån og/eller ved opparbeidet vedlikeholdsfond. Den andre delen er mindre prosjekter som ikke krever ekstern prosjektledelse og som vi kan finansiere gjennom løpende budsjetter.

TYPE PROSJEKT	KOSTNAD INKL. MVA	HERAV NÆRING	ÅR 2025	ÅR 2026	ÅR 2027
PROSJEKTER MED PROSJEKTLEDELSE					
FASADEN - KLEDNING OG ISOLASJON	2950000	0			X
STILLAS/RIGG OG PROSJEKTLEDELSE	1250000	0			X
SKIFTE SKRÅTAK	4150000	1594000			x?
TAKRENNER/NEDLØP	250000	96000			x?
STILLAS/RIGG OG PROSJEKTLEDELSE	1300000	499000			x?
FLATTAKET UTEN BODDELEN	2000000	768000			
SKIFTING AV MEMBRAN ETC ATRIET	1250000	480000			
TRÆR/HAGE ATRIET	350000	0			
VARMEKABLER ATRIET	200000	0			
FINANSIERES AV VEDLIKEHOLDSFOND OG LÅN	13700000	3437000	0	0	??
PROSJEKTER UTEN PROSJEKTLEDELSE					
INNGANGSDØRER 8 OPPGANGER	550000	0			
HOVEDINNGANGSDØR INKL. OPPUSSING	150000	58000	X		
INNGANGSDØR NAVNLØS GATE	100000	38000		X	
NY PORTLØSNING/SIKRING NEDKJØRING GARASJEN	300000	115000		X	
UTBEDRE TERRASSER	400000	0	x?		x?
NYE VARMTVANNSBEREDERE	200000	77000			X
OPPGRADERING AV EL-TAVLER	500000	192000			
FINANSIERES AV LØPENDE DRIFTSBUDSJETTER	2200000	480000	300000	400000	300000
TOTALER KOSTNADER	15900000	3917000	300000	400000	#VERDI!
`= KOSTNADSDELING NÆRINGSDELEN					

VALGKOMITE for perioden 2025/2026.

STATUS STYRET:

Styrets leder: Helge Bjorå - på valg (periode 1 år)
Styremedlem: Michael Bors - på valg
Styremedlem: Petter Nielsen - ikke på valg
Styremedlem: Ole Einar Wahl - ikke på valg

Varamedlem: Grazia Dicanio-Bakker - ikke på valg

Styremedlem og varamedlem for næringsdelen velges av Lillestrøm Delta.

GENERELLE UTFORDRINGER 2025/2026:

Styret som kollegium er et «aktivt arbeidende styre»; hvor alle bør ha definerte løpende oppgaver.

USBL er nå vår nye forretningsfører, dette betyr nye systemer for regnskapet og flere andre hjelpefunksjoner.

Rambøll sin tilstandsrapport legges til grunn når styret skal legge frem de foreløpige vedlikeholdsplaner på årsmøtet. Dette vil bli en veldig viktig oppfølgingsoppgave i årene fremover.

TANKER OM FREMTIDIGE STYREMEDLEMMER:

Må forstå grunnleggende regnskap/økonomi.

Fordel med «byggeteknisk forståelse».

Fordel med god IKT kunnskap.

Ikke for «gammel» (selvsagt har vi ikke «aldersdiskriminering»).

Fordel med litt botid i sameiet slik at man vet litt om hvor skoen trykker.

Fordel at noen styremedlemmer er tilgjengelig på dagtid, ellers kan arbeidsbelastningen lett bli «skjev».

Kan gjerne være en mulig fremtidig styreleder.

(Alle «ønsker» blir nok ikke oppfylt, men det er lov til å håpe).

Borggården Boligsameie

Valgkomitéens enstemmige innstilling på tillitsvalgte til styret i sameiet.

Leder:	Helge Bjorå	gjenvalg for 1 år.
Styremedlem:	Rune Fjeld	ny for 2 år.
Styremedlem:	Petter Nielsen	ikke på valg
Styremedlem:	Ole Einar Wahl	ikke på valg
Varamedlem:	Grazia Diccanto-Bakke	ikke på valg
Valgkommite:	Leon Skogvold	ikke på valg
Valgkommite:	Ole Sannes	ny for 2 år

Valgkommiteen den 5 april 2025.

Unni Westvang

Leon Skogvold

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 21.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Borggården Boligsameie onsdag 21.05.2025 kl. 17:30 - Lillestrøm kultursenter- Sal: Universet .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helen Gundersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helen Gundersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Une Margrethe Ellingsen Fjeld

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 29

Antall fremlagte fullmakter: 15

Totalt: 44

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

Årsmøte ønsker at valgkomiteen innstilling skal stå under punkt 6 neste år.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

En beboer ønsket at det skulle protokollføres at informasjon vedrørende TV/bredbånd skulle tas inn i årsmeldingen som et punkt til neste år.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrehonorar på kr. 273 840,-

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 273 840.- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring

Følgende punkter i vedtektene ønsker styret å endre for å oppdatere informasjonen til dagens informasjon.

- Sette inn Org nummer
- Ulike overskrifter
- Ny paragraf §20- Videoovervåkning (Denne er tidligere vedtatt, men kun ment som et informasjonspunkt i de nye vedtektene.
- Noe endring på ordlyd i §16

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Vedlikehold/drift av tilfluktsrom

I disse urolige tider foreslåes at styret undersøker om sameiet har plikt/ansvar for å vedlikeholde og drifte tilfluktsrommet. Dette innebærer at alt teknisk utstyr - fra filter, ventiler, sanitærutstyr, nødlys og dører- Skal holdes i stand.

Hvis det viser seg at sameiet har dette ansvaret, må vedlikeholdsarbeidet inn i vedlikeholdsplanen med prioritet.

Jeg er usikker på om det i det hele tatt er gjort noe med anlegget på lang tid. Det ble i allefall ikke gjort noe med det i mine 10 år i styret. Vi kan være sikre på at mye ikke vil

virke om det skulle bli behov for det.

Vedtak:
Saken utsettes til eierskapet av tilfluktsrommet er bekreftet.

5.3 Fremtidig vedlikeholdsplan - Orienteringssak
Se vedlegg

- Forutsetninger
- Kortsiktig plan 2025-2027
- Finansiering

Vedtak:
Tatt til orientering

5.4 Bytte av revisor - fra SLM revisjon til KPMG
Usbl har rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapet, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret innstiller på at KPMG tar revisjon av sameiets regnskap fra og med årsregnskap 2025.

Vedtak:
Årsmøte vedtar KPMG som revisor - enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder
Styreleder Helge Bjorå er på valg, stiller til gjenvalg for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Helge Bjorå for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret
Styremedlem Michael Bors er på valg, stiller til gjenvalg for 2 år.

Charlotte S. Bergerud er på valg, stiller til gjenvalg for 2 år.

Rune Fjeld stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Rune Fjeld for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret
Camilla T. Wangen er på valg, stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:

Dette ønsket ikke årsmøte å stemme over . Årsmøte gav utrykk for at det var kun valgkomitéens innstilling som skulle benyttes.

6.4 Valg av valgkomite

Ole Sannes stiller til valg for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Ole Sannes ble valgt for 2 år.

Møtet ble avsluttet kl 19:53

Protokoll for Borggården Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Helen Gundersen (sign.)	22.05.2025
Sekretær	Helen Gundersen (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Une Margrethe Ellingsen Fjeld (sign.)	22.05.2025

Vedtekter
Boligsameiet Borggården

Vedtatt på årsmøtet den 22. juni 2021.

§ 1

Sameiets navn er Borggården Boligsameie. Dette består av 61 seksjoner av eiendommen Gnr 81 Bnr 62 i Skedsmo kommune i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er:

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
- Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 3

Innehaveren av den enkelte boligseksjon overtar sin seksjon i henhold til sameierbrøken.

§4

Seksjonseieren har enerett til bruk av egen seksjon, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruken av egen seksjon (bruksenheten) og bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Styret skal anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider slik at de seksjonseiere som ønsker det får ladepunkt. Etablering av ladepunkter skal skje gradvis, og i samsvar med seksjonseiernes ønsker. Av økonomiske og bygnings tekniske hensyn skal parkeringsplasser med ladepunkt, i størst mulig utstrekning, samles. I denne forbindelse har styret rett til å omrokere seksjonseiernes parkeringsplasser.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Ved vesentlig mislighold kan seksjonseieren gis salgspålegg dersom advarsler ikke etterkommes.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, unntatt ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv.

Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

Seksjonseieren er ansvarlig for at tildelt andel av fellesutgifter, og eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt.

Styret og andre sameiere har panterett (legalpanterett) i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Legalpant gjort gjeldende etter 01.01.18 vil ha 1. prioritet innenfor maksimalt folketrygdens 2 G. Denne prioritet trengs ikke tinglyses. Seksjonseieren hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§5

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter, eller av årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles på møtet. Innkallingen skal inneholde styrets årsberetning med revidert regnskap og forslag til kommende års budsjett. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.

Forslag eller saker som seksjonseierne ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest tretti dager før møtet. Dette gjelder alle saker som skal inn i innkallelsen. Hovedinnholdet av forslaget må være angitt i innkallingen.
Forslag eller spørsmål som er fremmet til styret på korrekt måte av seksjonseierne, kan ikke nektes behandlet av årsmøtet.

§ 6

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Varsel om ekstraordinært årsmøte skal gis med minst 3 dagers forvarsel.

§ 7

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å være gyldig på førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinært årsmøtet skal behandles:

- Årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.
- Valg av styre med vararepresentanter samt valgkomite.
- Valg av revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Saker som ønskes behandlet, men som ikke er innrapportert og/eller tatt med i innkallingen til årsmøtet, kan eventuelt tas opp etter at det formelle årsmøtet er avsluttet, dersom årsmøtet samtykker i dette. Det kan ikke foretas avstemming og besluttende vedtak for disse saker.

§ 9

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal, under møtelederens ansvar, føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av seksjonseierne valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Med de unntak som følger av Lov om eierseksjoner eller fastsatte vedtekter, vil beslutninger fattet av årsmøtet godkjennes med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmene anses blanke stemmer som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
Det kreves to tredjedels flertall av avgitte stemmer til vedtak om:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene må anses som vesentlige.
- Endring av vedtektene.
- Omgjøring av fellesarealer.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til vesentlig ulempe for den enkelte sameier.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, dersom tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Bomiljøtiltak, som går ut over vanlig forvaltning, krever enighet blant seksjonseierne dersom utleggene for den enkelte seksjonseier overstiger halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enighet blant samtlige seksjonseiere.

§ 10

Ingen kan, som seksjonseier eller fullmektig, delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på fem medlemmer, derav et medlem fra eier av næringsseksjonene. Næringsseksjonenes medlem mottar ikke styregodtgjørelse. I tillegg velges det to varamedlemmer og to medlemmer til valgkomiteen. Styrets leder velges særskilt og for ett år. De øvrige medlemmer velges for to år. Gjenvalg er tillatt.

§ 12

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle medlemmene er til stede.

Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle medlemmene.

§ 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av spørsmål hvor vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse.

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor.

§ 15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet. Brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 16

Sameiets fellesutgifter skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøken.

Styret fastsetter a konto beløp som innbetales den 20. i hver måned av den enkelte sameier.

Regnskapet for felleskostnadene føres av sameiet. Felleskostnadene fordeles etter sameierbrøken. Kostnader relatert til kun boligseksjonene skal dekkes av boligseksjonene. Det samme gjelder for næringsseksjonene.

Når det gjelder garasjeinntektene så vises det til erklæring datert 09.11.98, tinglyst 20.03.00.

Inntekter fra boligseksjonenes andel av parkeringsplasser i garasjeanlegget, eierskiftegebyr (vederlag som sameiet krever som kompensasjon for utgifter og arbeidsbelastning i forbindelse med omsetning av leiligheter) samt renter der garasjeinntektene og eierskiftegebyr innsettes skal alene tilfalle boligseksjonene.

Som kompensasjon for at boligseksjonenes garasjeinntekter og eierskriftegebyr, heri inkludert renter, disponeres til hele sameiets beste, dvs. også næringsseksjonenes beste, plikter næringsseksjonene å innbetale et årlig beløp til boligseksjonene slik at boligseksjonenes garasjeinntekter, eierskiftegebyr samt renter i sin helhet tilfaller boligseksjonene.

Inntekter på næringsseksjonenes andel av parkeringsplasser i garasjeanlegget tilfaller i sin helhet næringsseksjonene. Disse inntektene disponeres ikke til sameiets beste.

Eier av seksjonene 60 og 61's andel av følgende fellesutgifter refunderes hvert år. Dette gjelder renovasjon, kabel-TV, trappevask av boligdelens interne trapper, boligdelens strømabonnement og nyanskaffelser som utelukkende kommer boligdelen til gode.

Gjennom året skal eier av seksjonene 60 og 61 betale inn 12 A-konto beløp med forfall den 20. i hver måned, fastsatt på sameiermøtet i forbindelse med budsjettbehandling. Dette A-kontobeløp blir så å avregne i den endelige fordeling.

§17

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, eksempelvis maling, antenner, flaggstenger, skilt eller andre innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdende tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i seksjonene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

§ 18

Kostnader i forbindelse med vedlikehold av - og reparasjon av fast bygningsmasse og fellesarealer betales av sameiet med mindre skadeverk er utøvet av den enkelte sameier eller personer tilknyttet sameieren. Som fast bygningsmasse regnes selve byggets opprinnelige konstruksjon.

Avtrekksvifte montert på taket regnes som fast bygningsmasse og dekkes av sameiet.
Vedlikehold og reparasjon av konstruksjoner utført av den enkelte sameier, innenfor hver enkelt eierseksjon, bekostes av seksjonseieren selv.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter blant annet:

- Inventar.
- Utstyr, som vannklosett, badekar og vasker.
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat.
- Skap, benker, innvendige dører med karmer.
- Listverk, skillevegger, tapet.
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk.
- Vegg-, gulv- og himlingsplater.
- Eget sikringsskap og rør og ledninger frem til og i egen boenhet.
- Vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledning. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdør.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting som nevnt ovenfor. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 19

Seksjonseier plikter å melde skade, eller eventuelt forsikringstilfelle, til styret i sameiet straks skaden/forsikringstilfellet er inntrådt.

Meldingen skal være skriftlig. Likeledes skal styret varsles senest samtidig med at den enkelte melder skaden/forsikringstilfellet til forsikringsselskapet.

Sameiet dekker egenandelen ved den enkelte skade/forsikringstilfelle. Dog skal sameiet ha rett til å kreve regress hos seksjonseier dersom skaden/forsikringstilfellet er fremkalt ved forsett eller grovt

uaktsom adferd av den enkelte seksjonseier, noen i hans husstand eller andre seksjonseieren har gitt tilgang til leiligheten.

§ 20

Ovennevnte vedtekter er basert på Lov om Eierseksjoner av 23 mai 1997 nr 31med endringer, sist ved lov av 2017-06-16-65 trått i kraft 01.01.2018. I tilfeller hvor vedtektene avviker fra Loven om Eierseksjoner, eller tolkes som å avvike, er det nevnte lov som skal følges.

SKEDSMO KOMMUNE

A/S Selvaagbygg
A. Tidemannsgt. 12 A
2000 LILLESTRØM

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig innflytningstillatelse for:

Byggets art: Forretning- og bolighus Sak nr: 113/86

Byggherre: A/S Selvaagbygg

Byggeadr.: A. Tidemannsgt. 12 A G.nr: 81 B.nr: 62

Byggets grunnflate: ..... Ant.etg: 3 Ant. leiligh: 6

Leieareal: 526 m2 Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: 20/1-88

Anmerkninger:

Noe småarbeide gjenstår.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen 1 år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 20/1-88

for Svein Bangsund
Kst. Bygningssjef

A. Alexandersen
Bygningskontrollør

Kopi til:
Ingeniørvesenet
Feiervesenet
Oppmålingsvesenet

SKEDSMO KOMMUNE

A/S Selvaagbygg
A. Tidemannsgt. 12 A
2000 LILLESTRØM

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig innflytningstillatelse for:

Byggets art: Forretnings- og boligbygg ..... Sak nr: 113/86..

Byggherre: A/S Selvaagbygg .....

Byggeadr: A. Tidemannsgt. 12 B og C G.nr: 81. B.nr: 62.....

Byggets grunnflate: ..... Ant.etg: 3 ..... Ant.leiligh: 15..

Leieareal: 1351 m2 ..... Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: 4/11-87 .....

Anmerkninger:

Noe småarbeide gjenstår.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen 1 år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 5/11-87

.....
Bygningssjef
Anselm Thieme

.....
Bygningskontrollør
A. Alexandersen

Kopi til:
Ingeniørvesenet
Feiervesenet
Oppmålingsvesenet

FRA 27. MARS 1987 NYE TELEFONNUMMER

Kommunens postadresse: Postboks 55, 2011 STRØMMEN

Kontoradresser: Rådhuset, Strømsveien 74, Strømmen — Telefon (06) *81 71 01
Kulturadm., Skoleadm., Sosialadm., «Bonusgården», Strømsveien 49/53, Strømmen — Telefon (06) *81 71 01
Tekn. adm., Bretergt. 2, Lillestrøm — Postadr.: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM — Telefon (06) *81 07 01

SKEDSMO KOMMUNE

A/S Selvaagbygg
A. Tidemannsgt. 12 A
2000 LILLESTRØM

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig innflytningstillatelse for:

Byggets art: Forretnings- og bolighus Sak nr: 113/86

Byggherre: A/S Selvaagbygg

Byggeadr: A. Tidemannsgt. 12 D-E-F-G nr: 81 B.nr: 62

Byggets grunnflate: ..... Ant.etg: 3 Ant.leiligh: 30

Leieareal: 2746 m2 Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: 14/12-87

Anmerkninger:

Noe småarbeide gjenstår.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen 1 år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 14/12-87

for Bygningssjef
Kst. bygningssjef

Bygningskontrollør
A. Alexandersen

Kopi til:
Ingeniørvesenet
Feiervesenet
Oppmålingsvesenet

FRA 27. MARS 1987 NYE TELEFONNUMMER

Kommunens postadresse: Postboks 55, 2011 STRØMMEN

Kontoradresser: Rådhuset, Strømsveien 74, Strømmen — Telefon (06) *81 71 01
Kulturadm., Skoleadm., Sosialadm., «Bonusgården», Strømsveien 49/53, Strømmen — Telefon (06) *81 71 01
Tekn. adm., Bretergt. 2, Lillestrøm — Postadr.: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM — Telefon (06) *81 07 01

SKEDSMO KOMMUNE

A/S Selvaagbygg
A. Tidemansgt. 12 A
2000 LILLESTRØM

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig innflytningstillatelse for:

Byggets art: Forretning- og boligbygg ..... Sak nr: 113/86

Byggherre: A/S Selvaagbygg

Byggeadr: A. Tidemansgt. 12 A G.nr: 81 B.nr: 62

Byggets grunnflate: ..... Ant.etg: 3 Ant.leiligh: 6

Leieareal: 594 m2 Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: 20/10-87

Anmerkninger:

Noe småarbeide gjenstår.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen 1 år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 20. oktober 1987

for Anselm Thieme
Bygningssjef

A. Alexandersen
Bygningskontrollør

Kopi til:
Ingeniøvesenet
Feiervesenet
Oppmålingsvesenet

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	TEKN. ETAT: Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:
Postboks 55 2011 Strømmen	Rådhuset, Strømsvn. 74, Strømmen	(02) *71 49 10	Postboks 312, 2001 Lillestrøm	Bretergt. 2, Lillestrøm	(02) *73 04 10

SKEDSMO KOMMUNE

Selvaag Bygg
Holmenveien 19
0374 Oslo 3

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig innflytningstillatelse for:

Byggets art: Forretnings del ..... Sak nr: 113/86....

Byggherre: ...A/S Selvaag Bygg.....

Byggeadr: ....Kirkegt. 3-5..... G.nr: 81. B.nr: 62-202.....

Byggets grunnflate: ....3590.m2 Ant.etg: ..1..... Ant.leiligh: .....

Leieareal: ..... Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: ..8...juli.1987....

Anmerkninger:

Brannspjeld mellom forretning og lager er ikke i orden.
Eventuelle andre krav fra brannvesenet må etterkommes.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen

.....1... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den ..8. juli 1987.....

.....

for Anselm Thieme
Bygningssjef

Alex R. Alexandersen
Bygningskontrollør

Kopi til:
Ingeniøvesenet
Feiervesenet
Ligningsvesenet

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	TEKN. ETAT: Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:
Postboks 55 2011 Strømmen	Rådhuset, Strømsvn. 74, Strømmen	(02) *71 49 10	Postboks 312, 2001 Lillestrøm	Brøtergt. 2, Lillestrøm	(02) *73 04 10

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)
2005/2517

Tiltakshaver (navn og adresse)

DriftsCompaniet AS
Postboks 15
1375 Billingstad

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Garasje, forretnings – og boligbygg,
Adolph Tidemands gatae 12 – 18, Voldgata 8,
2000 Lillestrøm

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: 62 - 202	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		$BRA_{(hovedde)}$: 16504 m²	$BRA_{(tilleggde)}$: m²	BRA: 16504 m²
Utvalg saksnr 113/86	Vedtak dato 18.03.86 06.05.85	Vedtak Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse) Igangsettingstillatelse		Kontrollerklæring / Dato 04.05.05,
				Sluttkontroll / Dato 11.05.05 ved Firesafe AS

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra DritftsCompaniet ved Morten Moen, datert 11.05.05.
- Tiltaket har fått ny adresse: Adolph Tidemands gate 12 – 18, Voldgata 8 (før Kirkegata 3 – 5)

Byggesaksavdelingen - 02.06.2005

Per Henrik Horneman
overingeniør / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker
Annen myndighet/instans

Skedsmo kommune, Kommunaltekniskavdeling	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

16157/2005

SKEDSMO KOMMUNE

- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Anni Winge
Adolph Tidemanns gate 12 B
2000 LILLESTRØM

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2009/1916	Katarzyna Nyborg, 66938440	18.11.2009

Saksnr.: 2009/1916
Vedtaksnr. (DS): 09/962

VEDTAK

Driftstillatelse trappeheis

Etter plan- og bygningsloven § 99
Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse
Endring innvendig i bygg - teknisk installasjon i, Boligblokk på 3-4 etasjer, **Adolph Tidemanns gate 12B – 2000 LILLESTRØM**

Gnr: 81	Bnr: 62	Festenr:	Seksjonsnr:

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
09/268	11.05.09	Ramme- og igangsettingstillatelse

Merknader:

- Driftstillatelse gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest og kontrollerklæring fra Thyssenkrupp Monolift AS mottatt 18.08.09 for personheis med NHK nr. 6023146719.
- Det vises til eiers ansvar, jf. Tekniske forskrifter 1997 § 9-62 Administrative bestemmelser for løfteinnretninger pkt. 3 Drift, tilsyn, ettersyn og sikkerhetskontroll.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 15. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til

forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

Katarzyna Nyborg
konsulent

Godkjent og ekspedert uten underskrift.

Kopi ansvarlig søker:
THYSSENKRUPP MONOLIFT AS ,Postboks 6877 Rodeløkka, OSLO 0504

Annen myndighet/instans:
NRBR Brannforebyggende avdeling, Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

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

Lillestrøm Arkitektkontor AS
Tærudgata 3
2004 LILLESTRØM
Att. Karin Ingebrigtsen

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2011/1415	Rune Sør-Reime, 66938409	26.07.2011

Saksnr.:2011/1415
Vedtaksnr.(DS):11/639

Ferdigattest - Tidsbegrenset midlertidig ombygging av deler av kjeller - gnr 81 bnr 62 - Adolph Tidemands gate 12

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Endring av bygg - bruksendring, Butikkbygning, Adolph Tidemands gate 12, 2000 LILLESTRØM

Gnr: 81	Bnr: 62	Festenr:	Seksjonsnr:

Areale omfattet av tiltaket: 380 m^2

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
11/332	02.05.2011	Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra Lillestrøm Arkitektkontor AS, datert 12.07.2011.

Tillatelse til tiltaket er gitt midlertidig og tidsbegrenset *inntil sju år og seks måneder regnet fra 01.03.2011* og med følgende vilkår:
Senest når denne tidsbegrensede midlertidige tillatelsen utløper skal tiltakshaver uten unødig opphold, - og senest tre måneder etter tillatelsens utløp, sørge for å få fjernet alle bygningsmessige endringer som denne tillatelsen omfatter, og videre sørge for at tiltaket blir tilbakeført til å ha det samme antall parkeringsplasser som det etter reguleringsplanens bestemmelser skal ha. Tiltakshaver plikter å gi skriftlig melding til bygningsmyndigheten når tiltaket er tilbakeført.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og

Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. frvl. § 42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos fylkesmannen. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan fylkesmannen særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

Med hilsen

Rune Sør-Reime

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Kopi til:
Adolph Tidemands gate 12 AS c/o Fakturamottak 118107 Postboks 5090 Vika 8608 MO I RANA

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)
2006/946

Tiltakshaver (navn og adresse)

Adolph Tidemandsgate 12AS
Ruglendveien 71B
1358 Jar

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Endring innvendig i bygg - brannskille i bygg

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: 62	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m^2		BRA$_{(hoveddel):}$ m^2	BRA$_{(tilleggsdel):}$ m^2	BRA: m^2
Utvalg saksnr DS 06/99	Vedtak dato 6.03.06	Vedtak Tillatelse til tiltak		Kontrollerklæring / Dato Kontrollerklæring fra Brindem AS, datert 23.03,06
				Sluttkontroll / Dato

Merknader:

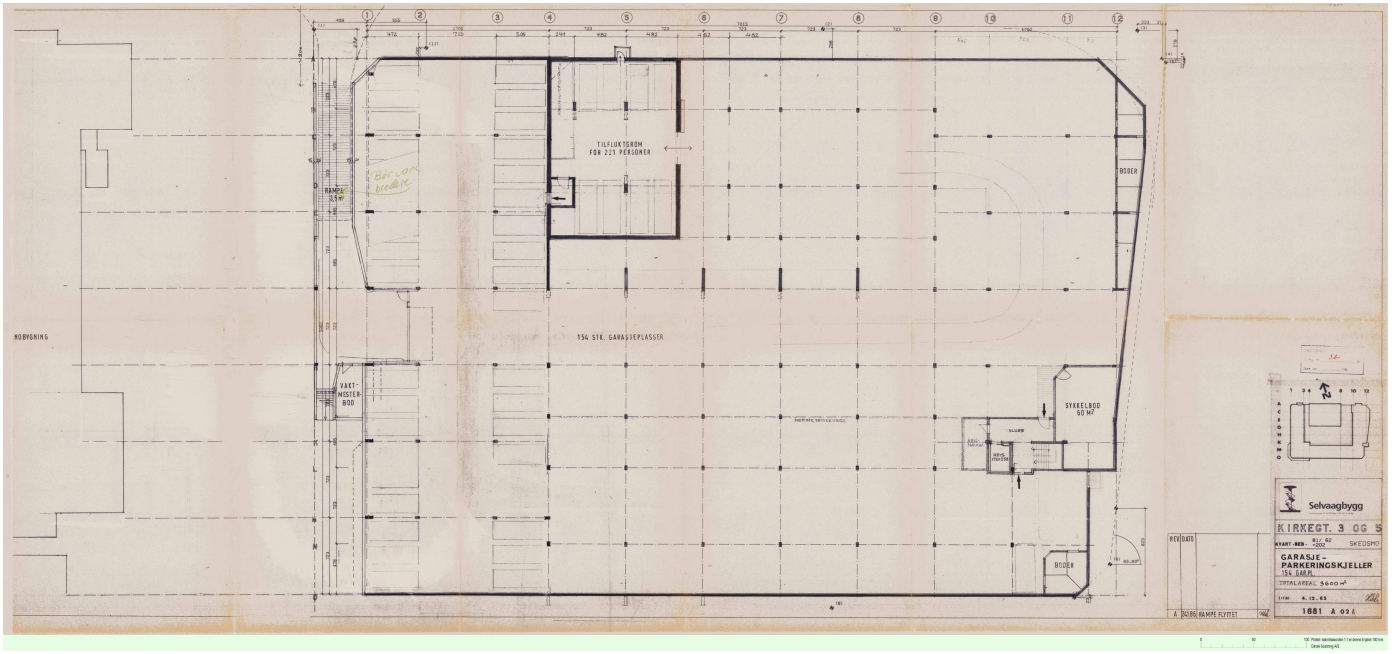
- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Skansen Consult AS, datert 09.08.06.

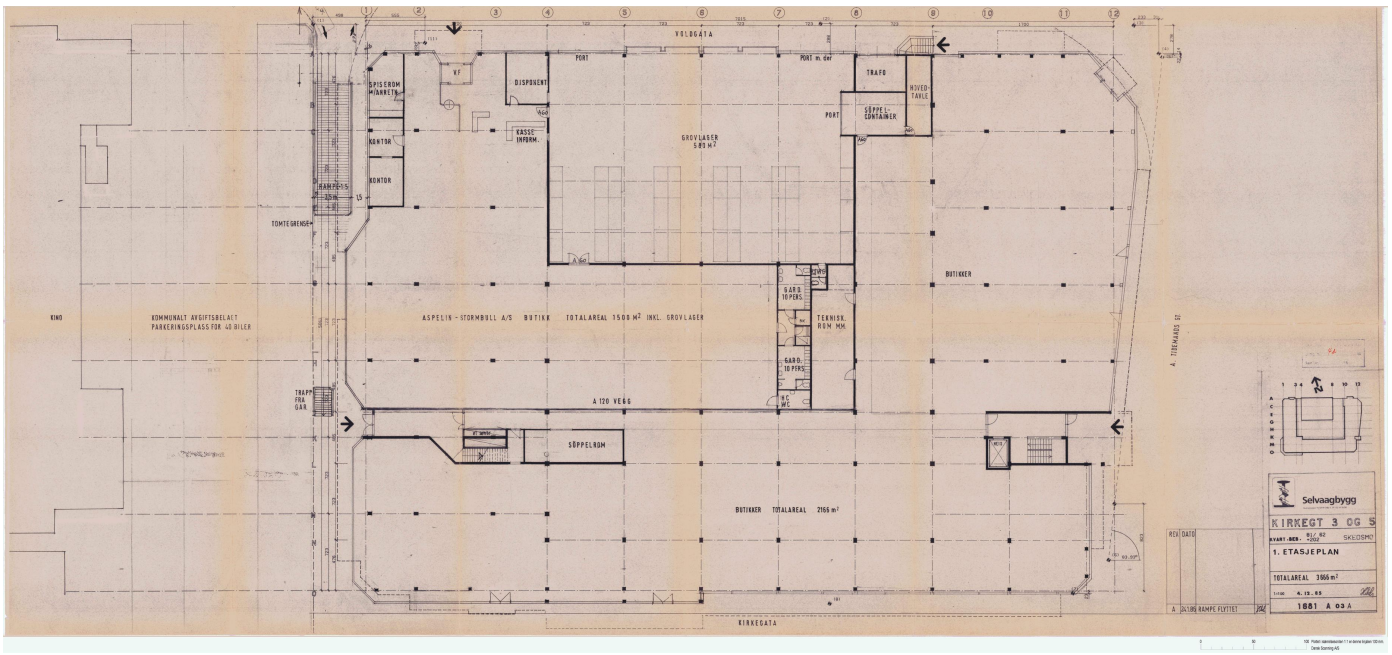
Lillestrøm
19.09.2006

Øystein Eriksen
arkitekt / saksbeh.

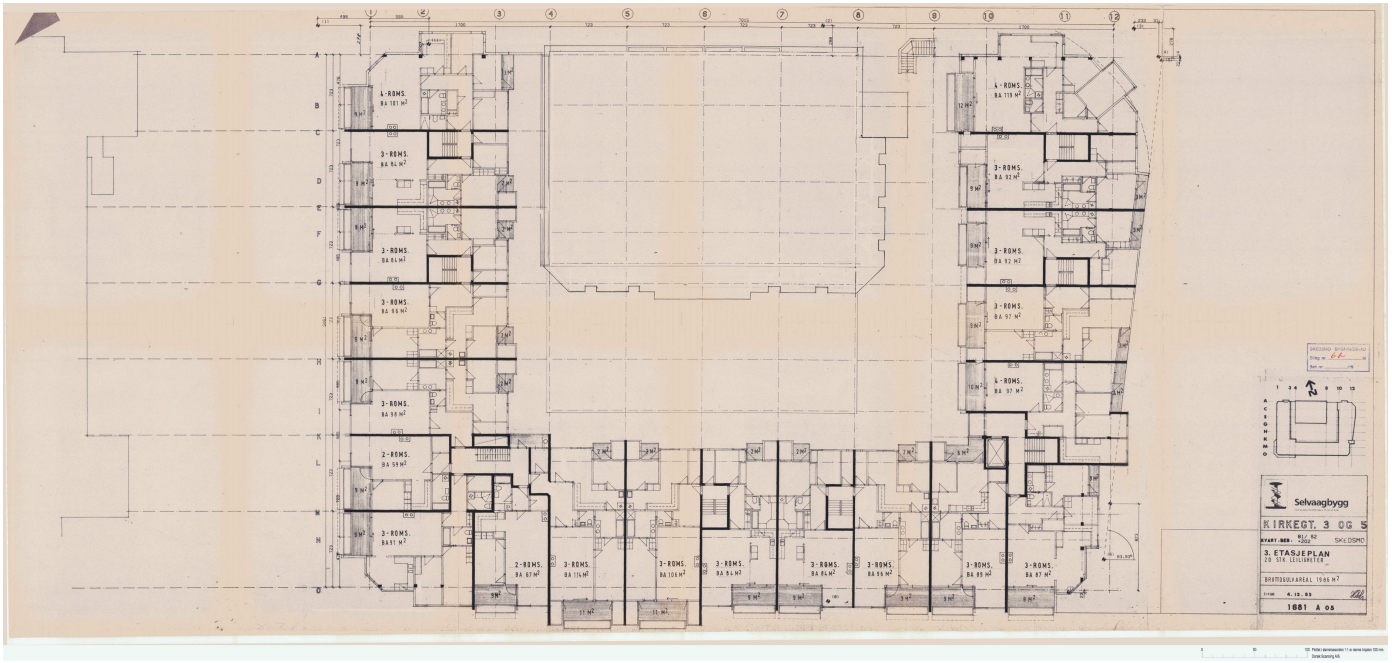
Kopi til

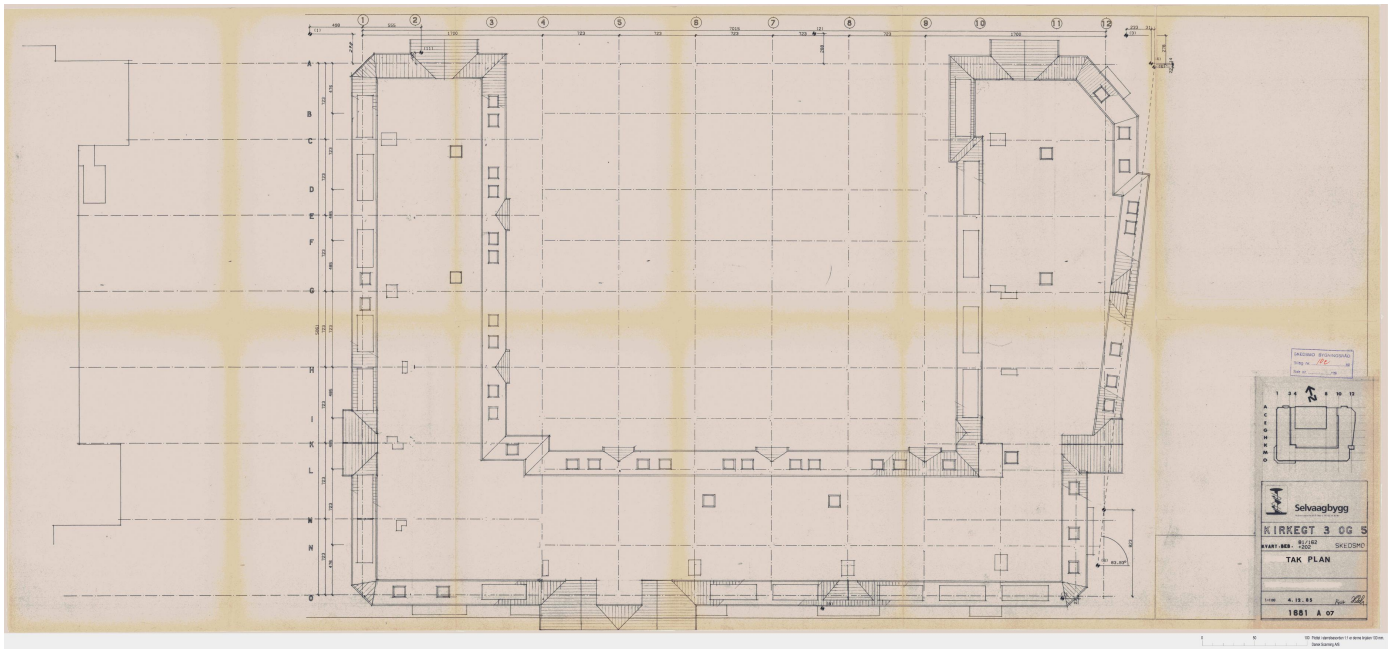
Ansvarlig søker	Skansen Consult AS	Postboks 49 Kristianborg, 5822 BERGEN
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark	Postboks 313, 2001 Lillestrøm

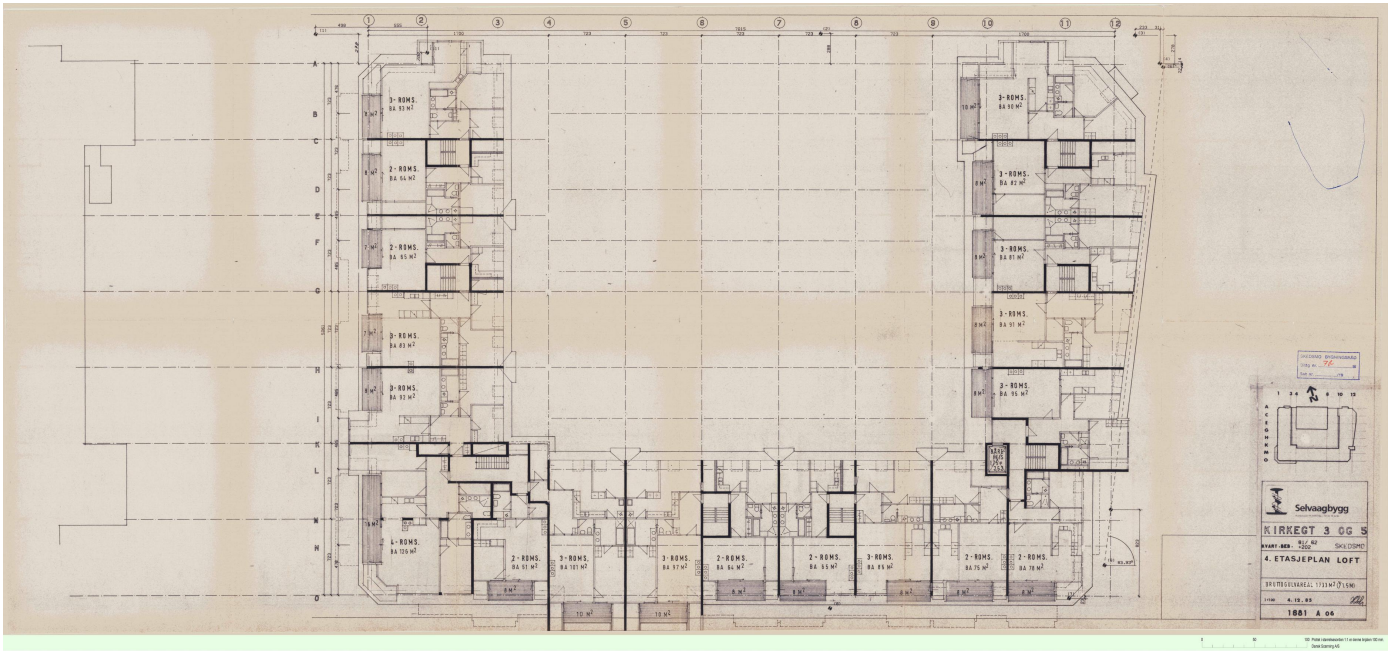

TILFLUKTSROM
FOR 223 PERSONER
RAMPE
10,5 %
VAKT-
MESTER
BOD
134 STK. GARASJEPLASSER
SYKKELBOD
50 M²
BODER
BODER
NABYGNING
Selvaagbygg
KIRKEGT. 3 OG 5
GARASJE-
PARKERINGSKJELLER
134 BIL PL.
TOTALAREAL 5600 M²
1881 A 02 E
A 20.86 RAMPE FLYTTET

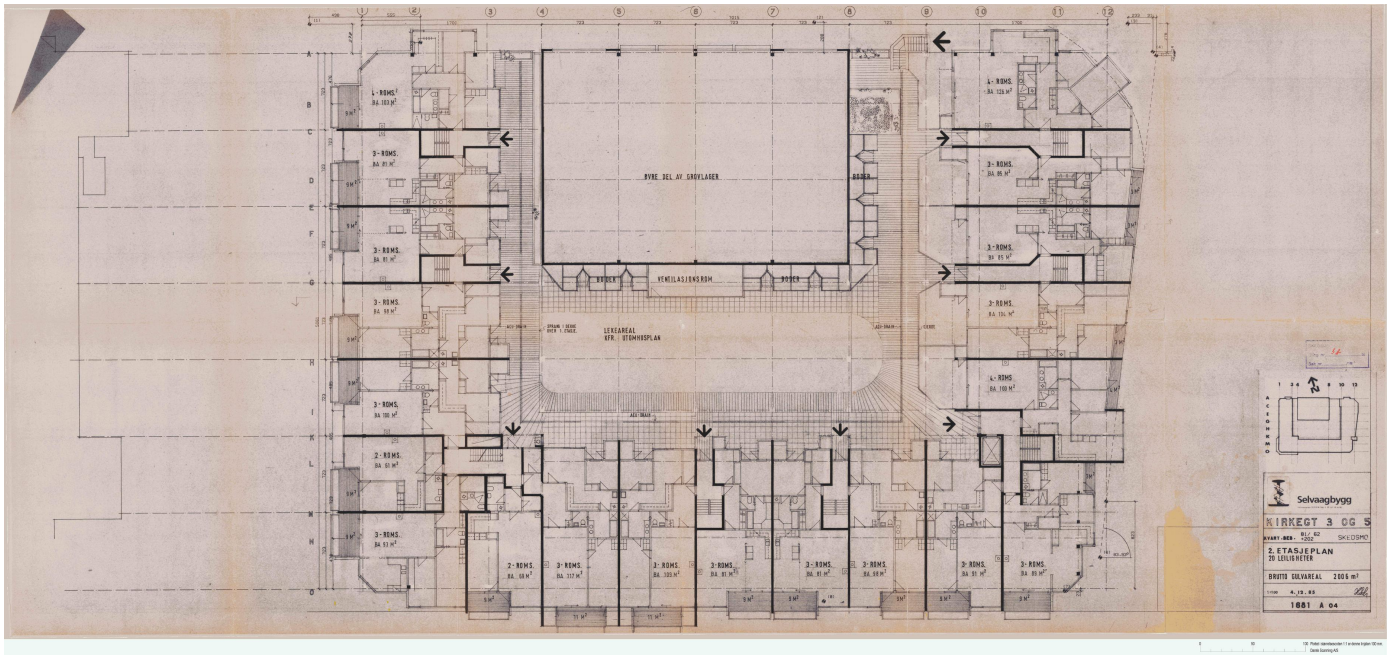

VOLDGATA
SPISEROM/ANNEX
KONTOR
KONTOR
KASSE-INFORM.
DISPONENT
PORT
PORT m. dør
GROVLAGER 583 M2
TRAFO
HOVED-TAVLE
SØPPEL-CONTAINER
TOMTEGRENSE
RAMPE 5%
KINO
KOMMUNALT AVGIFTSBELAGT PARKERINGSPLASS FOR 40 BILER
ASPELIN - STORMBULL A/S BUTIKK TOTALAREAL 1500 M2 INKL. GROVLAGER
GARD. TOPPER
TEKNISK. ROM MM.
GARD. 10 PERS.
BUTIKKER
A 120 VEGG
TRAPP FRA GÅR.
SØPPELROM
BUTIKKER TOTALAREAL 2166 m2
A. TIDEMANDS VEI
KIRKEGATA
Selvaagbygg
KIRKEGT 3 OG 5
1. ETASJEPLAN
TOTALAREAL 3866 m2
1881 A 03 A


TEKNISK ROM
SARP.
10 PERS
H.C.
WC
A 120 VEGG
SØPPELROM
BUTIKKER TOTALAREAL 2166 m²
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

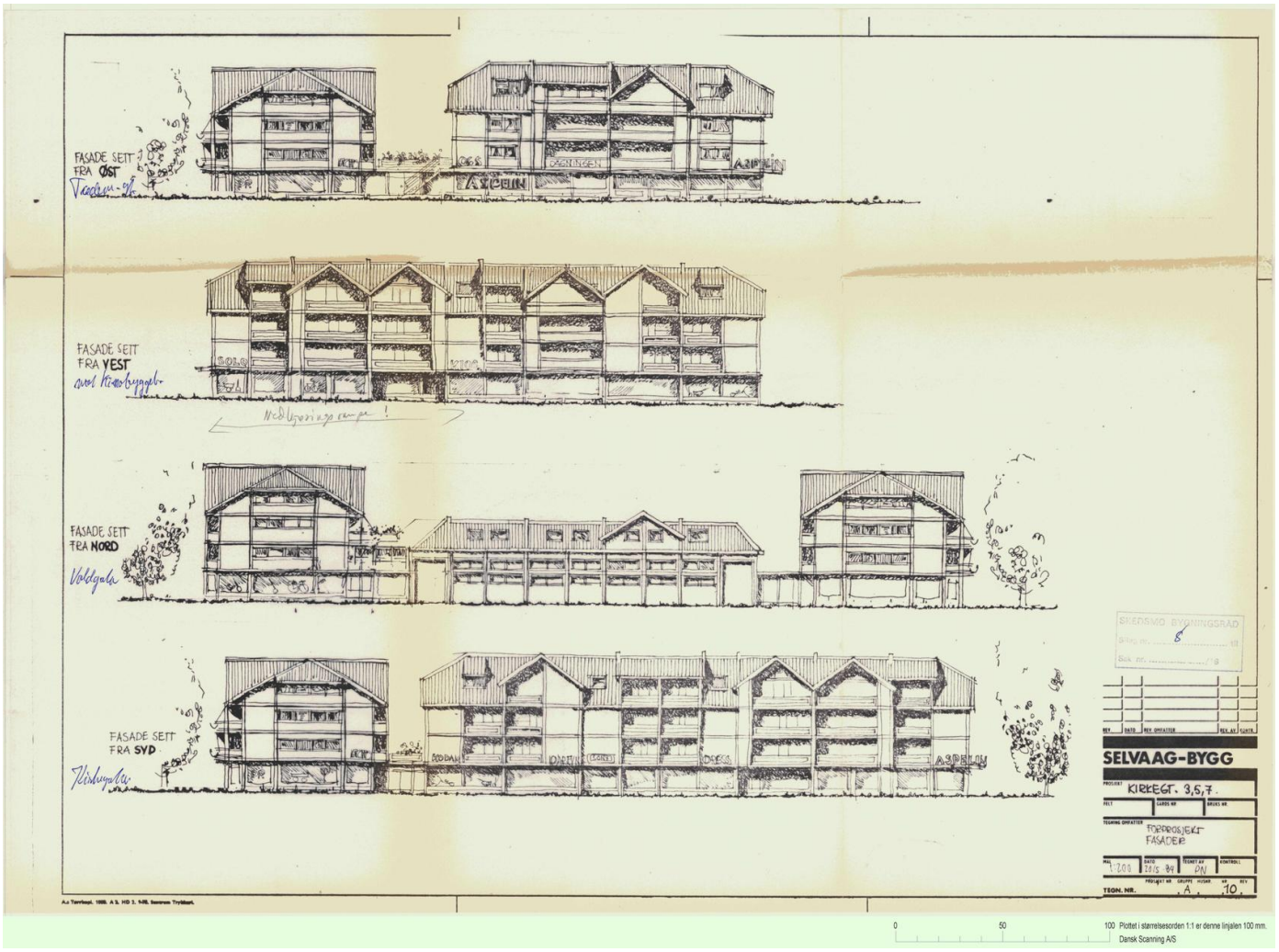

Selvaagbygg
KIRKEGT. 3 OG 5
SKEDSMO
3. ETASJEPLAN
20 STK. LEILIGHETER
BRUTTOGULVAREAL 1986 M²
1881 A 05

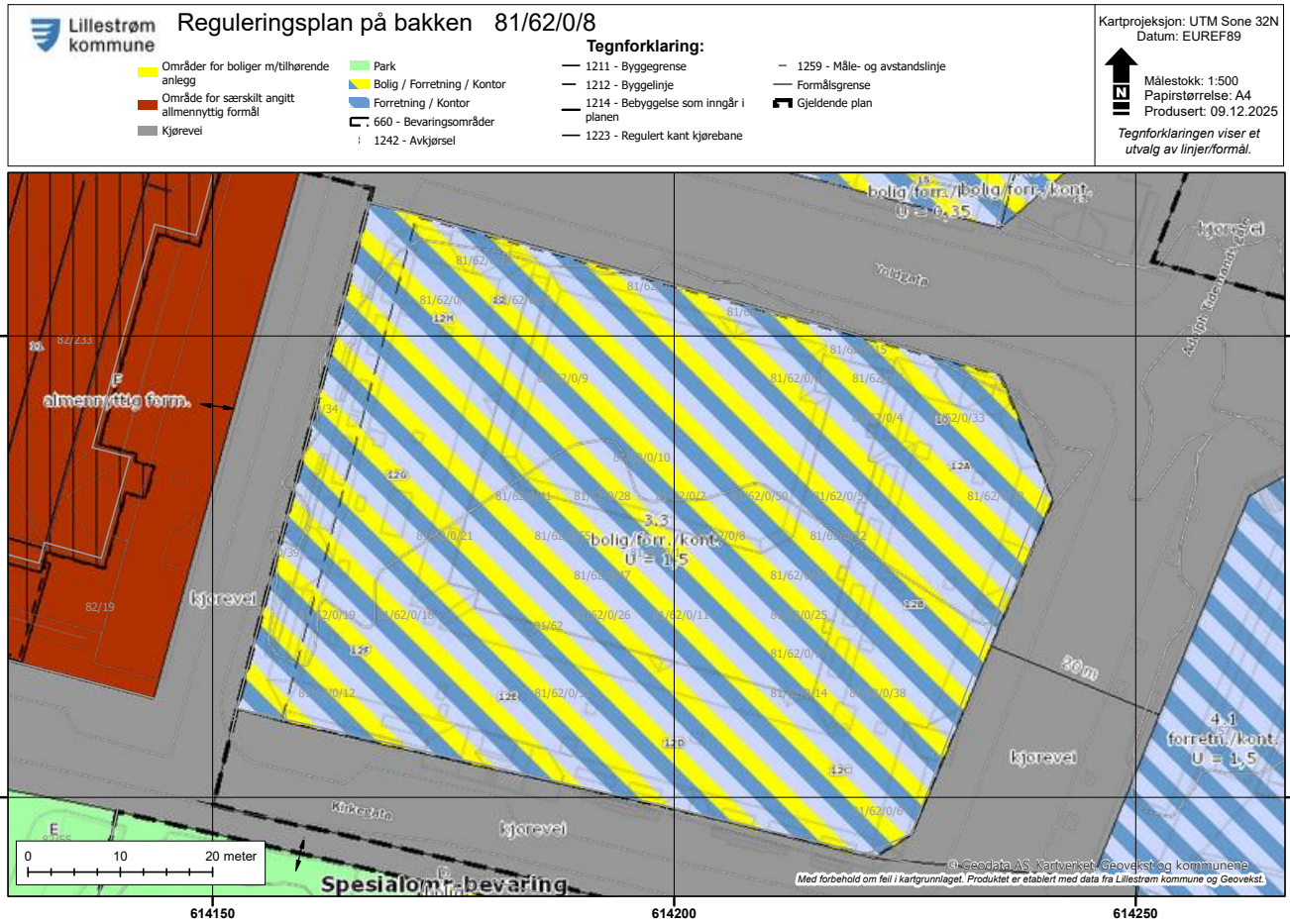

Selvaagbygg
KIRKEGT 3 OG 5
SKEDSMO
TAK PLAN
1881 A 07

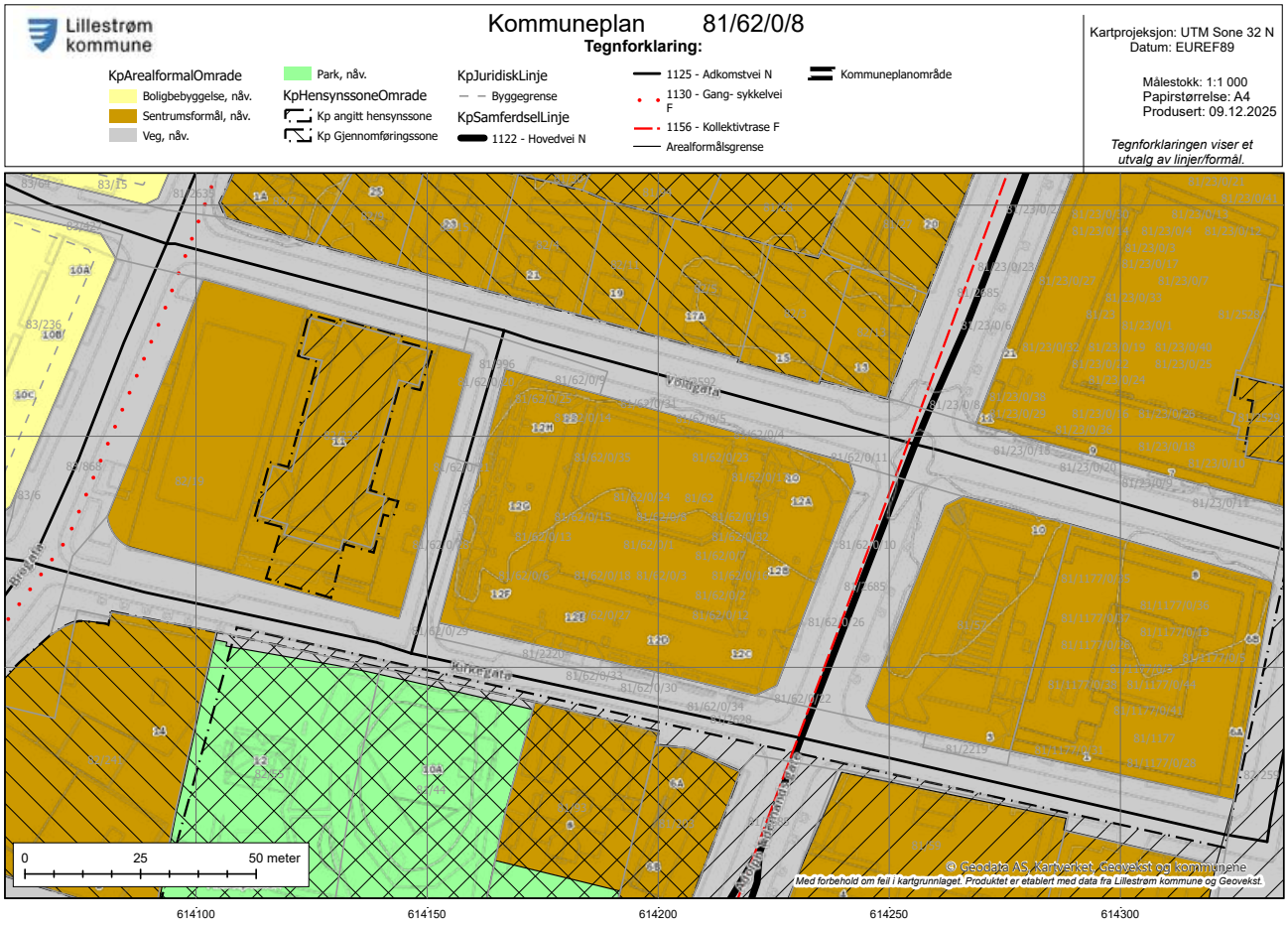

Selvaagbygg
KIRKEGT 3 OG 5
4. ETASJEPLAN LOFT
1881 A 04


OVRE DEL AV GRAVLAGER
LEKEAREAL
UTR. UTBYGGSPLAN
Selvaagbygg
KIRKEGT 3 OG 5
2. ETASJEPLAN
20 LEILIGHETER
BRUTTO GULVAREAL 2005 m²
1881 A 04


D-1
LUKKET BOD
port
Foldeport
Port
Parkering for Boligdelen
Parkering for Næringsdelen
Parkering for Næringsdelen
TILFLUKTSROM
Plan
Sum vist 153 P-plasser
Søknadstegning
LILLESTRØM ARKITEKTKONTOR AS
Borggården Adolph Tidemandsgt- 12
PLAN (utsnitt av kjellerplan) P-analyse
2000 Lillestrøm
81/62 -sksj.nr.60 Skedsmo kommune
1:200 i A3
08.11.2018


FASADE SETT FRA ØST
FASADE SETT FRA VEST
FASADE SETT FRA NORD
FASADE SETT FRA SYD
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
SELVAAG-BYGG
KIRKEGT. 3,5,7.
FORPROSJEKT FASADER
TEGN. NR. A 10
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken 81/62/0/8
Tegnforklaring:
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Område for særskilt angitt allmennyttig formål
Kjørevei
Park
Bolig / Forretning / Kontor
Forretning / Kontor
660 - Bevaringsområder
1242 - Avkjørsel
1211 - Byggegrense
1212 - Byggelinje
1214 - Bebyggelse som inngår i planen
1223 - Regulert kant kjørebane
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.12.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6648200
6648150
614150
614200
614250
almennyttig form.
kjørevei
bolig/forr./kont.
U = 0,35
3,3
bolig/forr./kont.
U = 1,5
4,1
forretn./kont.
U = 1,5
Spesialområde bevaring
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Kommuneplan 81/62/0/8
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Sentrumsformål, nåv.
Veg, nåv.
Park, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
Kp Gjennomføringssone
KpJuridiskLinje
Byggegrense
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei F
1156 - Kollektivtrase F
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.12.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6648250
6648200
6648150
614100
614150
614200
614250
614300
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.

DAGBOKFØRT
20 NOV 78 06692
SORENSKRIVEREN I NEDRE ROMERIKE

R E T T S B O K
for
Nedre Romerike herredsrett

SKEDSMO KOMMUNE
DEN TEKNISKE ETAT
Inn 02315 18 7 78
ARK. NR.

År 1978 den 14.juli ble rett holdt på sorenskriverkontoret i Lillestrøm.

Rettens formann: Sorenskriver J. A. Reiersrud
Skjønnsmenn: 1. Inspektør Ragnar Davidsen, Kjeller
2. Gårdbruker Kåre Skogvold, Kjeller
3. Byggmester Martin Nygård, Gjerdrum
4. Ingeniør Erling Lundereng, Lillestrøm

Sak nr. B 4/1978.

Saksøker: Skedsmo kommune v/ordføreren
Prosessfullmektig: Advokat Birger Olafsen, Oslo
Saksøkt: 1. Lillestrøm Indremisjon, som eier av Kirkegt. 1, (gnr. 81, bnr. 57) i Lillestrøm
2. H. L. Furuseths Eftf. A/S, som eier av Kirkegt. 5 og 7 (gnr. 81 bnr. 62) i Lillestrøm.
Prosessfullmektig: Advokat Børge Rattsø, Lillestrøm

Saken gjelder: Ekspropriasjonsskjønn.

Etter rådslagning og stemmegivning i enerom, ble det avsagt slikt enstemmig

s k j ø n n:

De saksøktes ovennevnte eiendommer omfattes av hovedreguleringen for Lillestrøm, stadfestet 26. september 1947, også kalt Lillestrøm byplan 1945.

Skedsmo herredsstyre vedtok den 17. oktober 1977 enstemmig å avholde skjønn for erverv av den grunn som i henhold til reguleringsplanen medgår til anlegg av fortau over de saksøktes eiendommer. I teknisk rådmanns innstilling av 2. september s.å. som lå til grunn for vedtaket,

er bl. a. uttalt følgende:

"Kommuneingeniørens arbeidsplan for 1977 forusetter ervervelse av nødvendig grunn for anleggelse av fortau i Kirkegaten fra Storgaten til Lillestrøm kino.

Skedsmo kommune eier ikke grunnen som medgår til fortau i henhold til gjeldende reguleringsplan. Det er derfor nødvendig å søke grunnen ervervet ved ekspropriasjon. Opparbeidelsen av fortauet forutsettes å komme til utførelse i inneværende år.

.....

I samsvar med forvaltningslovens § 17 er samtlige berørte grunneiere i brev, datert 12/4-1977, varslet om at administrasjonen forbereder å fremme ekspropriasjonssak for formannskapet. Ved velvillig imøtekommenhet har begge grunneiere, H. L. Furuseths Eftf. A/S og Lillestrøm Indremisjon, samtykket i at arbeidet igangsettes før et eventuelt skjønn blir holdt, dog slik at erstatningsspørsmålet forutsettes avgjort ved rettslig skjønn.

.....

Teknisk rådmanns innstilling: Teknisk rådmann anmodes om å fremme avholdelse av ekspropriasjonsskjønn etter bygningslovens bestemmelser til gjennomføring av gjeldende reguleringsplan for fortau Kirkegaten fra Storgaten til Lillestrøm kino over gnr. 81 bnr. 62 og gnr. 81 bnr. 57, overensstemmende med kart, datert oppmålingsvesenet i Skedsmo februar 1977 i mål 1:500."

Kommunen tok ut skjønnsbegjæring den 11. februar d.å. i medhold av bygningslovens § 35 p. 1 a og § 59.

Det er fremlagt følgende skjønnsforutsetninger:

1. De arealer som erverves til eiendom fremgår av ekspropriasjonskart 1:500, profiler og utstikning i marken.
2. Den grunn som eksproprieres erverves med påstående trær og beplantning.
3. For takst nr. 1 tilkjennes erstatning for oppsetting av et 120 cm. høyt flettverksgjerde med overligger i 16 meters lengde. Vedlikeholdet påhviler grunneieren. På takst nr. 2 setter kommunen opp et 120 cm. høyt flettverksgjerde med overligger i den nye eiendoms grense. Vedlikeholdet påhviler grunneieren.
4. Kommunen påtar seg intet arbeid utenfor den eksproprierte grunn med mindre det blir nevnt i spesielle forutsetninger. Vedlikeholdsplikten er i så fall under enhver omstendighet grunneierens.

5. Takstene skal omfatte enhver erstatning som pliktes i anledning ekspropriasjonen. Til tilfeldig og uberegnelig skade og ulempe tas dog ikke hensyn. Slik skade og ulempe blir eventuelt å erstatte senere.
6. Erstatning for grunn fastsettes pr. m^2. Kommunen besørger og bekoster avholdt skylddelings- og oppmålingsforretninger vedrørende de arealer som erverves i den utstrekning det antas nødvendig.
7. Kommunen forbeholder sitt refusjonskrav i henhold til bygningslovens bestemmelser.
8. Enhver som berøres av ekspropriasjonen får sitt særskilte takstnummer.
9. Forutsetningene forbeholdes endret og/eller supplert.

Med skjønnsbegjæringen ble forøvrig fremlagt nevnte ekspropriasjonskart, arealoppgave og profiler.

Saksforberedelsesmøte ble avholdt 23. mai d.å. og hovedforhandling den 26. juni d.å. Retten foretok ved begge anledninger befaring av de to eiendommene saken gjelder.

Skedsmo kommune har ved sin prosessfullmektig påstått skjønnet fremmet. De saksøkte har ved sin prosessfullmektig erklært seg innforstått med dette samtidig som de har påstått seg tilkjent full erstatning samt dekning av saksomkostninger.

Ved fastsettelsen av erstatningene har retten lagt til grunn de alminnelige og spesielle skjønnsforutsetninger, det fremlagte materiale, partenes anførsler samt iakttagelser under befaringene.

Retten har bygget resultatet på at partene tilkommer full erstatning etter grl. § 105. I denne forbindelse er iakttatt bestemmelsene i ekspropriasjonserstatningsloven. Videre har retten hatt for øyet den differansebetraktning som bl. a. er kommet til uttrykk i dommer inntatt i Rt 1976 s. 1507 flg. og Rg 1973 s. 607 flg.

Begge eiendommer saken gjelder er bebygget. På takst nr. 1 står det et misjonshus. På takst nr. 2 er det to bygninger, nemlig Kirkegaten 5 med kontorer i 1. etasje og leilighet i 2. etasje og Kirkegaten 7 med tre leiligheter

som i dag nyttes som lager.

Både takst nr. 1 og takst nr. 2 er regulert til forretnings- og kontorformål. Den påstående bebyggelse er temmelig gammel, og det er opplyst at de saksøkte har planer om oppføring av ny bebyggelse for forretningsvirksomhet. Det er forøvrig på det rene at de grunnavståelser dette skjønn gjelder, ikke begrenser eiendommenes fremtidige bygningsmessige utnytteslesgrad i henhold til gjeldende regulering. Eiendommene er helt flate, og de arealer som avstås er av samme beskaffenhet som tomtene forøvrig.

Vedrørende grunnerstatningene har såvel kommunen som de saksøkte gjort gjeldende at eiendommenes verdi må bli å vurdere på grunnlag av bruk som forretningseiendommer, jfr. ekspropriasjonserstatningslovens § 4. Takst nr. 2 er i bruk som forretningseiendom. Takst nr. 1 er tillatt brukt som forretningseiendom og kan når som helst selges som det. Partene har videre anført at det er salgsverdien som må legges til grunn, jfr. ekspropriasjonserstatnignslovens § 9. Retten er enig i disse synsmåter.

Det dreier seg her om avståelse av grunnarealer - smale striper - som isolert sett ikke har noen salgsverdi. De saksøktes anførsler gir heller ikke grunnlag for å anta at arealene har hatt noen særlig bruksverdi for grunneierne, såsom til parkeringsplasser e. l. Retten har fastsatt erstatningene på grunnlag av en vurdering av eiendommenes omsetningsverdi før og etter ekspropriasjonen. Opplysninger vedrørende strøkspris, erstatninger tilstått ved andre grunnavståelser i området etc. er i denne forbindelse tatt i betraktning som veiledende momenter ved beregningen av tapet. I henhold til skjønnsforutsetningene skal erstatningene for grunnen fastsettes til en pris pr. m^2. Retten har vurdert eiendommene individuelt. Hva grunnarealene angår dreier det seg om ensartede forhold for de to eiendommer. Retten er kommet til at begge de saksøkte vil få sitt tap av grunn dekket med en erstatning på kr. 220,- pr. m^2.

I samsvar med vanlig skjønnspraksis i saker av denne art, har retten videre vurdert hvorvidt de saksøkte i tillegg til grunnerstatningene tilkommer erstatning for nødvendige påkostninger på gjenværende eiendom. Forsåvidt angår gjerde er dette

uttrykkelig bestemt i skjønnsforutsetningene. Det vises herom til det som er anført under de enkelte takstnumre.

Kommunen har foreløpig ikke tatt grunnen i besittelse, og det er således avhjemlingstidspunktet som er lagt til grunn ved verdsettingen jfr. lovens § 11.

På grunnlag av det som er anført ovenfor, er det fastsatt følgende erstatninger:

Takst nr. 1: Kirkegaten 1, Lillestrøm. 81/37 Sk

Eier: Lillestrøm Indremisjon.
Eiendommens areal utgjør ca. 1.500 m^2.
Herav ekspropriéres 58,8 m^2.
Saksøktes påstand:
a) Erstatning for 58,8 m^2 tomtegrunn.
b) Erstatning for 1 stort bjerketre samt noen mindre busker i grenseskillet.
Spesiell skjønnsforutsetning:
Trærne på ekspropriasjonsarealet felles av kommunen, kappes i 3 m. lengder og legges inn på eiendommen. Trevirke beholdes av grunneieren.
Grunnerstatning: ..... kr. 220,- pr.m
Erstatning for gjerde, jfr. de alm. skjønnsforutsetningers p. 3 ... kr.1.600,-
Alt tap i forbindelse med trær og beplanting ansees erstattet med den spesielle skjønnsforutsetning.

Takst nr. 2: Kirkegaten 5 og 7, Lillestrøm. 81/62.

Eier: H. L. Furuseths Eftf. A/S
Eiendommens areal utgjør 2804,2 m^2.
Herav ekspropriéres 156,6 m^2.
Saksøktes påstand:
a) Erstatning for 156,6 m^2 tomtegrunn.
b) Erstatning for montering av snøfanger på taket på begge bygninger.

c) Erstatning for anlegg av lyskasse foran i alt 4 kjellervinduer.

d) Erstatning for oppfylling av området mellom fortauskant og husvegg i plan, samt asfaltering (evt. tilsåing).

e) Nytt flettverksgjerde settes opp i en høyde av 120 - 130 cm. i den nye eiendomsgrense.

Grunnerstatning:..... kr. 220,- pr.m^2

Erstatning for snøfanger:

Retten anser snøfanger kun å ha noen funksjon for Kirkegaten 7... kr. 2.500,-

Vedrørende påstandens punkt e vises til de alm skjønnsforutsetninger punkt 3.

Retten har vurdert hvorvidt grunneieren forøvrig i forhold til den bestående bebyggelse blir påført noen ulempe ved anlegg av fortau.

Retten er kommet til at så ikke er tilfelle.

Retten kan således ikke se at ekspropriasjonsinngrepet nødvendiggjør tiltak som omhandlet i påstandens punkter c og d. Erstatning herfor blir ikke å tilkjenne.

Saksomkostninger:

Saksøkeren må bære utgiftene ved skjønnet. De saksøkte har påstått seg tilkjent saksomkostninger.

Advokat Børge Rattsø som har representert begge saksøkte, har fremlagt arbeidsoppgave. Denne viser at det er medgått 5 timer til forberedende arbeid. Han har dessuten møtt under saksforberedelse og hovedforhandling. På grunnlag herav har advokat Rattsø oppgitt sitt salær til kr. 2.500,-.

Retten finner beløpet passende.

- 7 -

S L U T N I N G :

I. De erstatninger saksøkeren skal betale til de saksøkte fastsettes til de beløp som er angitt under de enkelte takstnummer ovenfor.

II. Innen 2 - to - uker fra skjønnets forkynnelse betaler Skedsmo kommune til advokat Børge Rattsø kr. 2.500,- - kronertotusenfemhundre -.

Retten hevet.

N. A. Reiersrud

Ragnar Davidsen
Ragnar Davidsen

Kåre Skogvold
Kåre Skogvold

Martin Nygård
Martin Nygård

Erling Lundereng
Erling Lundereng

Doknr: 4356 Tinglyst: 20.03.2000 Emb: 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
20 MARS 2000
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 4356

ERKLÆRING

Eiendommen gnr. 81 bnr. 62 i Skedsmo kommune består av 61 seksjoner hvorav seksjonene 1-59 er boligseksjoner og seksjonene 60 og 61 er næringsseksjoner.

I garasjeanlegget som utgjør en del av fellesarealet skal boligseksjonene disponere 59 parkeringsplasser, hvorav en til hver av sameierne, samt 30 gjesteparkeringsplasser, tilsammen 89 plasser. Boligseksjonene disponerer parkeringsarealet som er farget grønt og nærings-seksjonene parkeringsarealet som er farget rødt, som vist på baksiden av denne erklæring.

Denne erklæring tinglyses på seksjonene 60 og 61.

Oslo/Skedsmo, 9/11 98

Styret i Boligsameiet Borggården
seksjon 1-59

Henry Nordhagen
Tina Halvorsen
Bjørn Magnussen
Karl Pettersen
Anne Carlsen

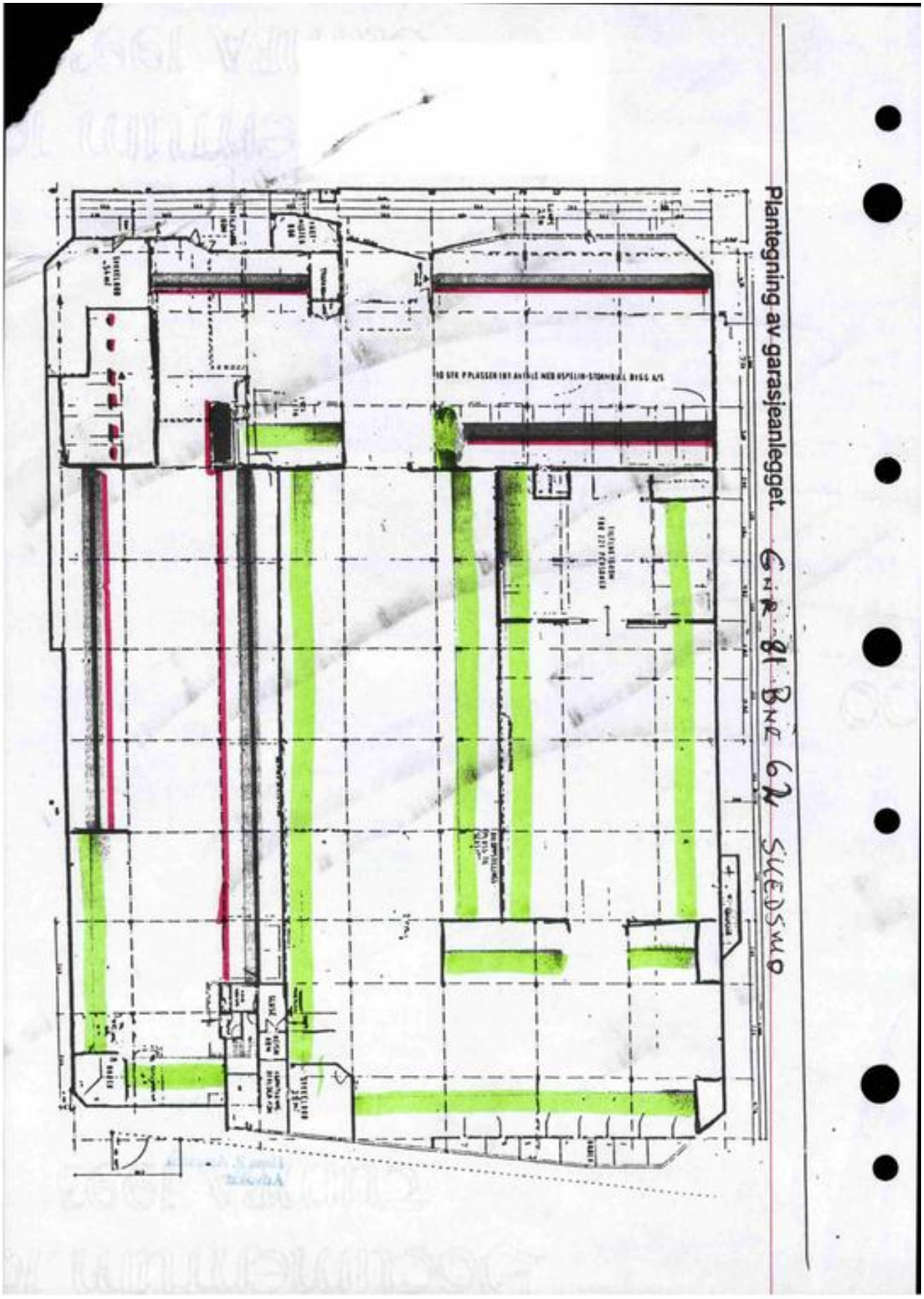
Ekely Eiendom A/S
seksjon 60-61

Ole Gunnar Selvaag

OLE GUNNAR
SELVAAG

Jeg bekrefter at original og gjenpart er likelydene.

Hans P. Arnessen
Advokat


Plantegning av garasjeanlegget.
GNR 81 BNR 62 SVEDSVOG

DAGBOKFØRT
27 MAI 87 02359
SORENSKRIVEREN I NEDRE ROMERIKE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

1. Eiendom — gnr. 81 bnr.62 i Skedsmo Kommune

2. Eiere — AS MALLIN, Holmenveien 19 0374 Oslo 3

3. Begjæring — Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

4. Egenerklæring — Undertegnede erklærer at

Eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter etter det formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten.

Fastsettelsen av sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal.

Seksjoneringen gjelder bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse, og Kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffelovens § 189 og § 190).

5. Tegninger m.v. — Vedlegg: Situasjonsplan

Plantegninger over garasjekjeller og alle etasjene i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt.

..2

-2-

6. Fordelingsliste

Sameiebrøken er angitt i 8651-dele.

Seksjon nr.	Sameie-brøk	Seksjon nr	Sameiebrøk
1	103	37	96
2	81	38	91
3	81	39	89
4	98	40	119
5	103	41	95
6	58	42	67
7	91	43	69
8	71	44	87
9	111	45	95
10	108	46	125
11	83	47	57
12	83	48	106
13	98	49	104
14	92	50	67
15	88	51	69
16	104	52	89
17	106	53	79
18	88	54	73
19	89	55	94
20	126	56	92
21	100	57	86
22	83	58	86
23	83	59	104
24	96	60	3315
25	101		
26	56	Tilsammen 8651/8651-dele	
27	89		
28	69		
29	113		
30	108		
31	83		
32	83		
33	96		
34	90		
35	86		
36	99		

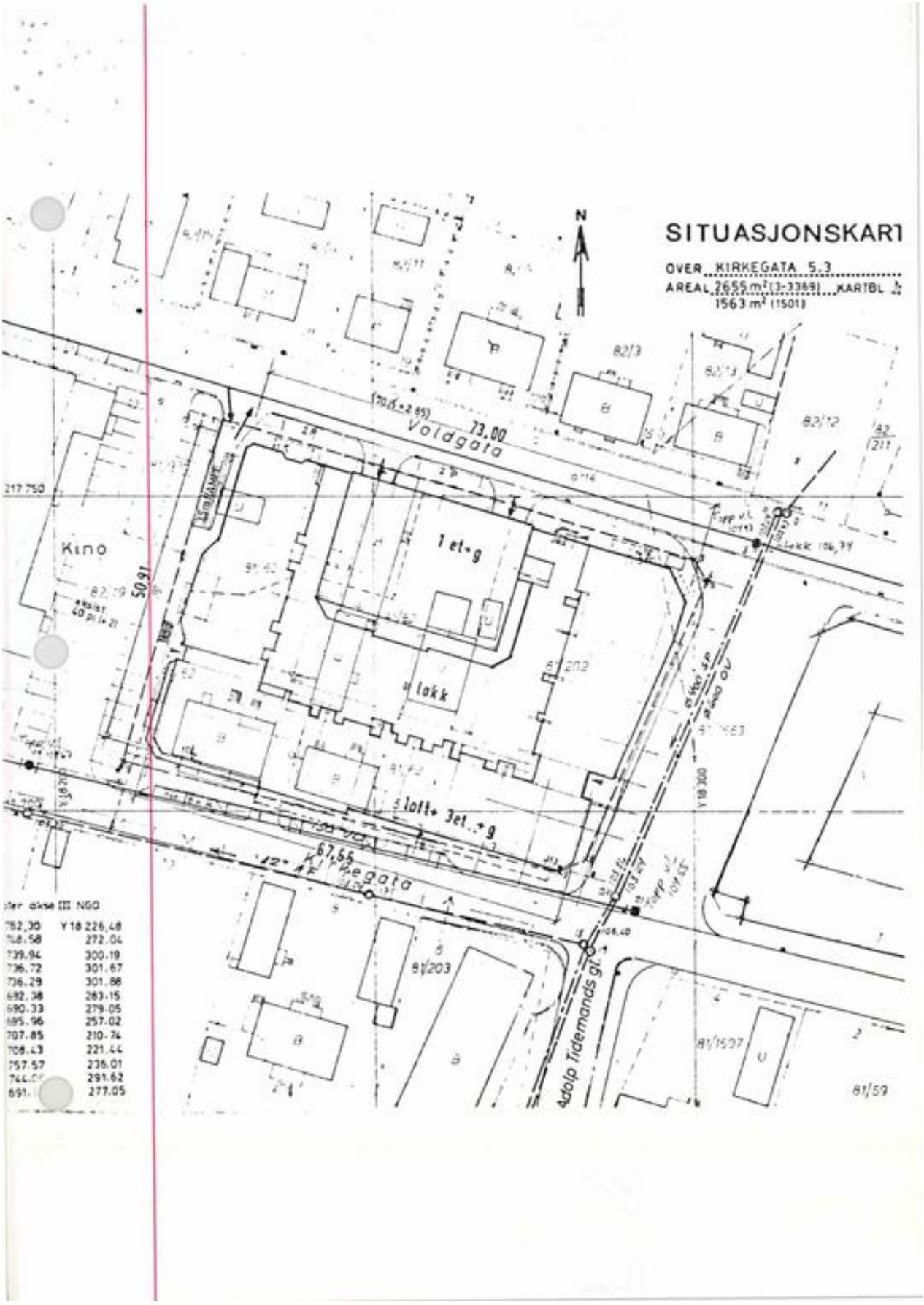
7. Supplerende tekst
Samtlige seksjoner untatt seksjon 60 som er butikkarealer er boligseksjoner. Hver boligseksjon har rett til én garasjeplass i fellesanlegget. Terrassearealene er ikke inkludert i arealet som fastlegges i sameiebrøken.

Dato / 1987 Hjemmelsinnehaverne
pr. AS MALLIN e.spes.fullmakt

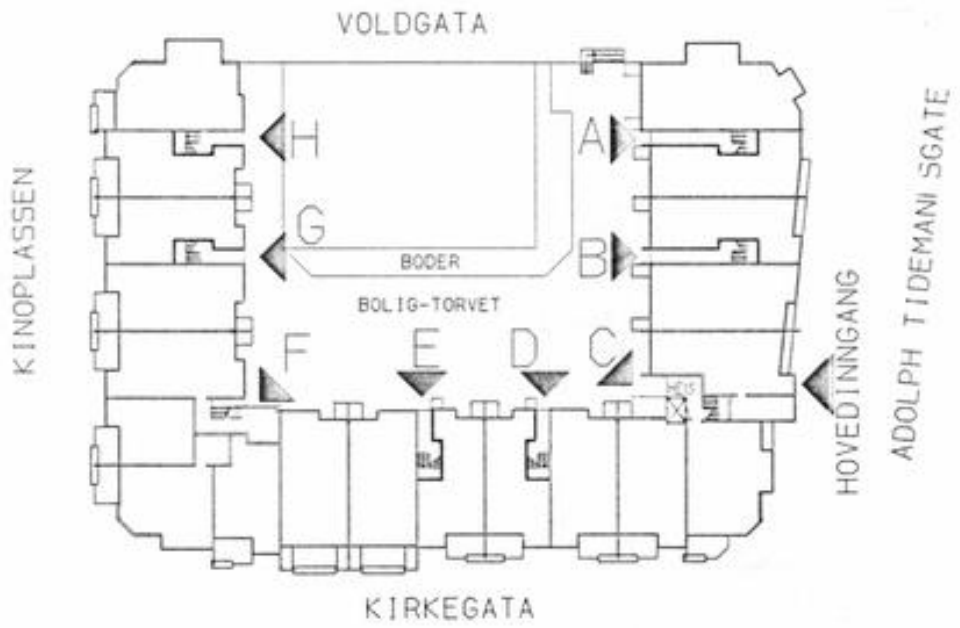
Sted Oslo

Hans P.Arnessen

Dokumentet returneres til: Advokat Hans P.Arnessen,
Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

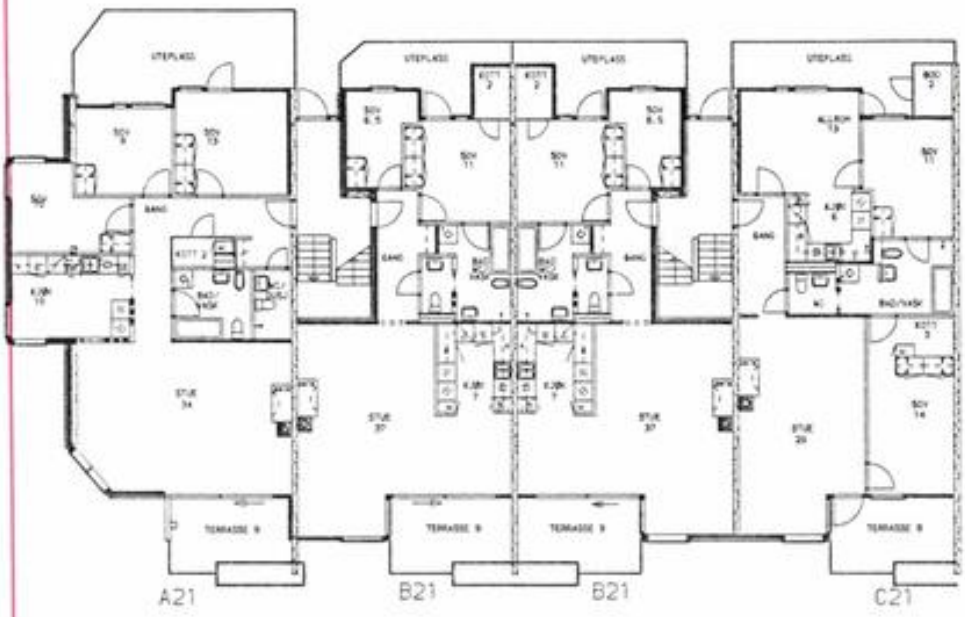

SITUASJONSKART
OVER KIRKEGATA 5,3
AREAL 2655 m² (3-3369) KARTBL
1563 m² (1501)
N
Voldgata
73,00
Kino
1 et.+g
lokk
5 loft+ 3et.+g
67,55
Kirkegata
Adolp Tidemands gt.
81/203
81/1527
81/59
82/13
82/12
82/211
82/19
82/212
217 750
50 91

Adolph Tidemandsgate | 12 A - H:



1.

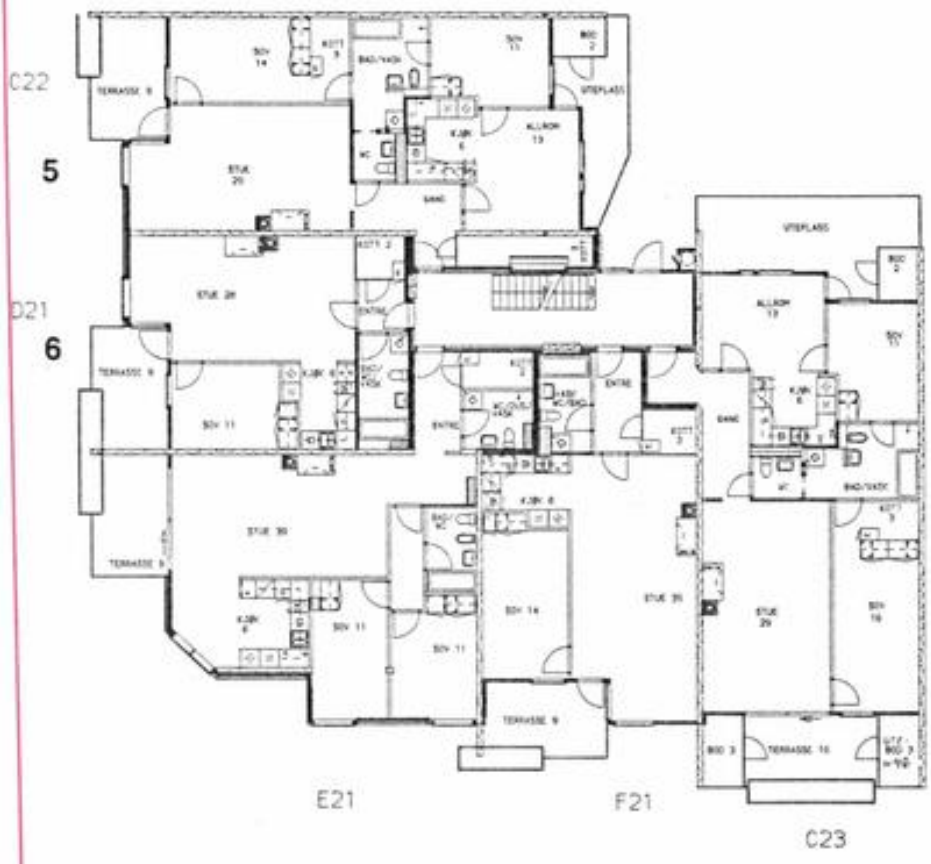
Planløsning for leiligheter i 2. etasje.



SEKSJONSNR. 1 2 3 4

2.

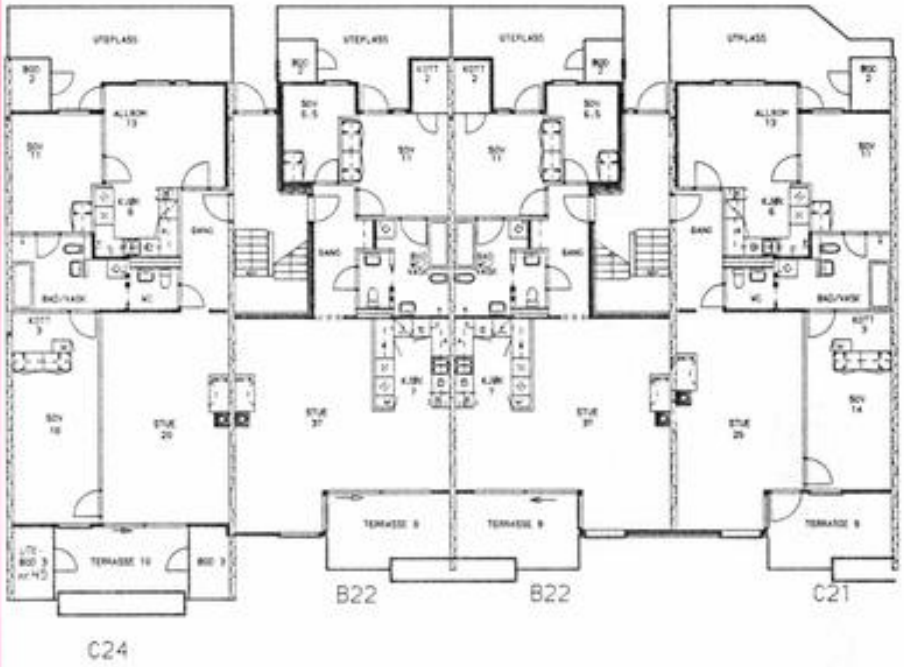
Planløsning for leiligheter i 2. etasje.



SEKSJONSNR. 7 8 9

3

Planløsning for leiligheter i 2. etasje.



SEKSJONSNR.

10 **11** **12** **13**

Planløsning for leiligheter i 2. etasje.

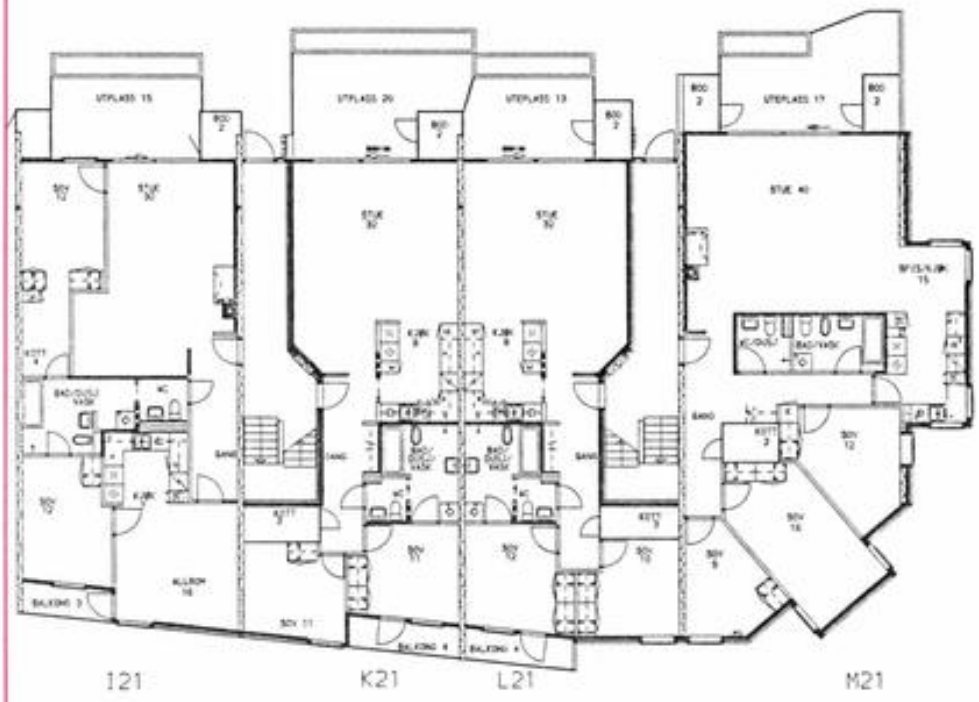


SEKSJONSNR.

14 **15**

5

Planløsning for leiligheter i 2. etasje.



SEKSJONSNR.

17 18 19 20

6

Planløsning for leiligheter i 3. etasje.

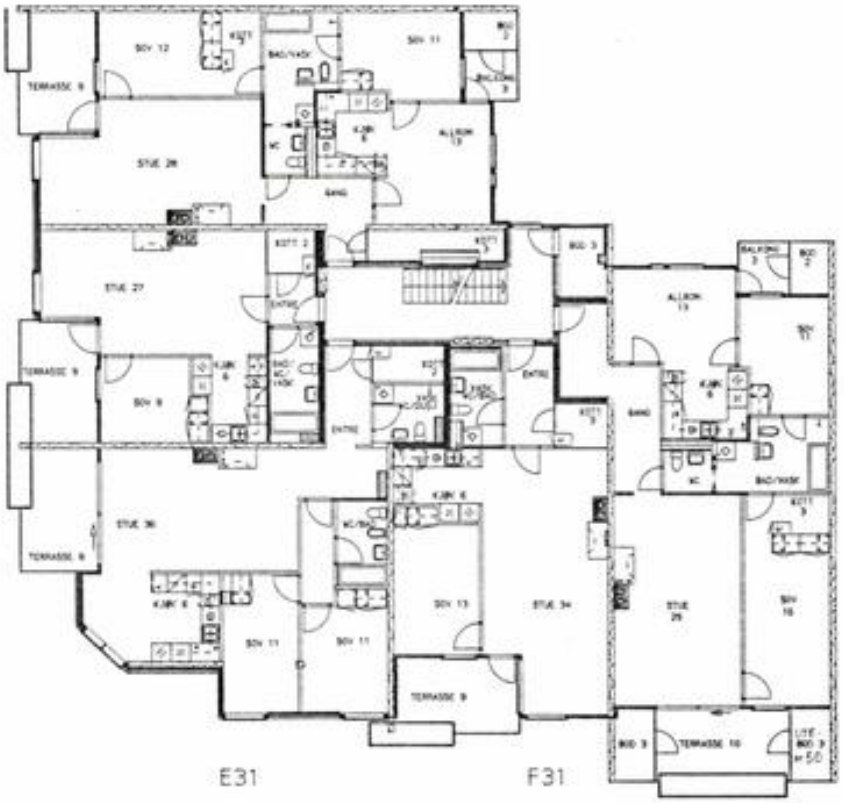


A31 B31 B31 C31

SEKSJONSNR. 21 22 23 24

7.

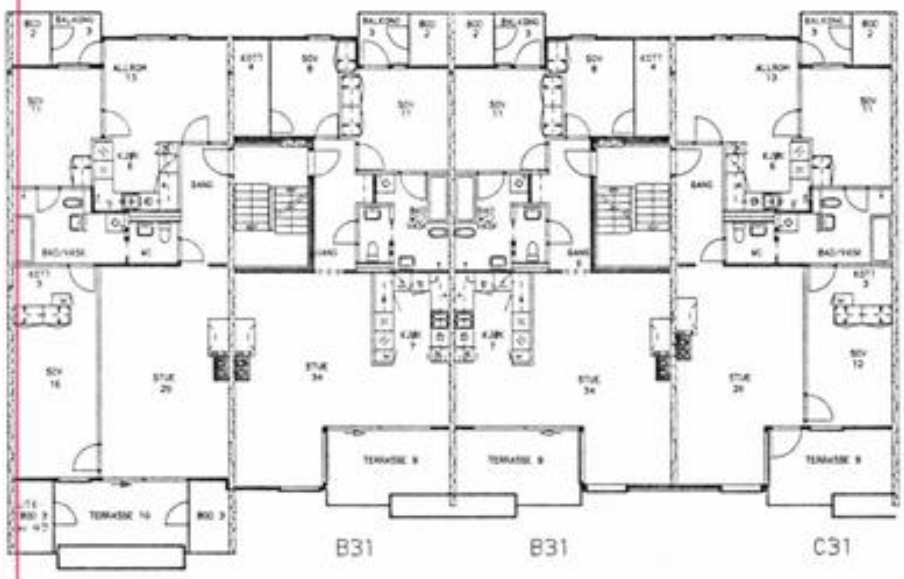
Planløsning for leiligheter i 3. etasje.



SEKSJONSNR. 27 28 29

8

Planløsning for leiligheter i 3. etasje.



SEKSJONSNR.

30	31	32	33

16

9

Planløsning for leiligheter i 3. etasje.



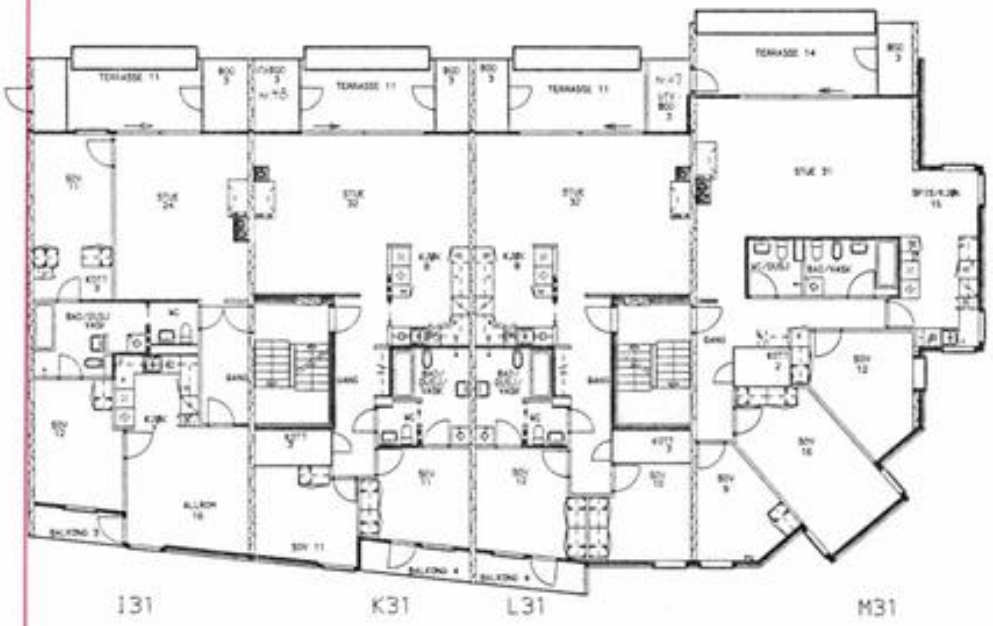
H31
36

C35 G31

SEKSJONSNR.

34 35

Planløsning for leiligheter i 3. etasje.

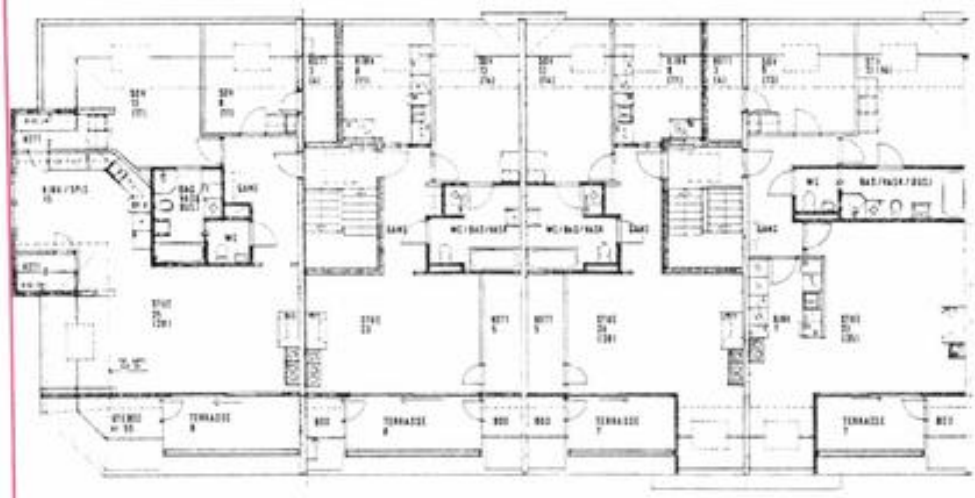


SEKSJONSNR.

37	38	39	40

18

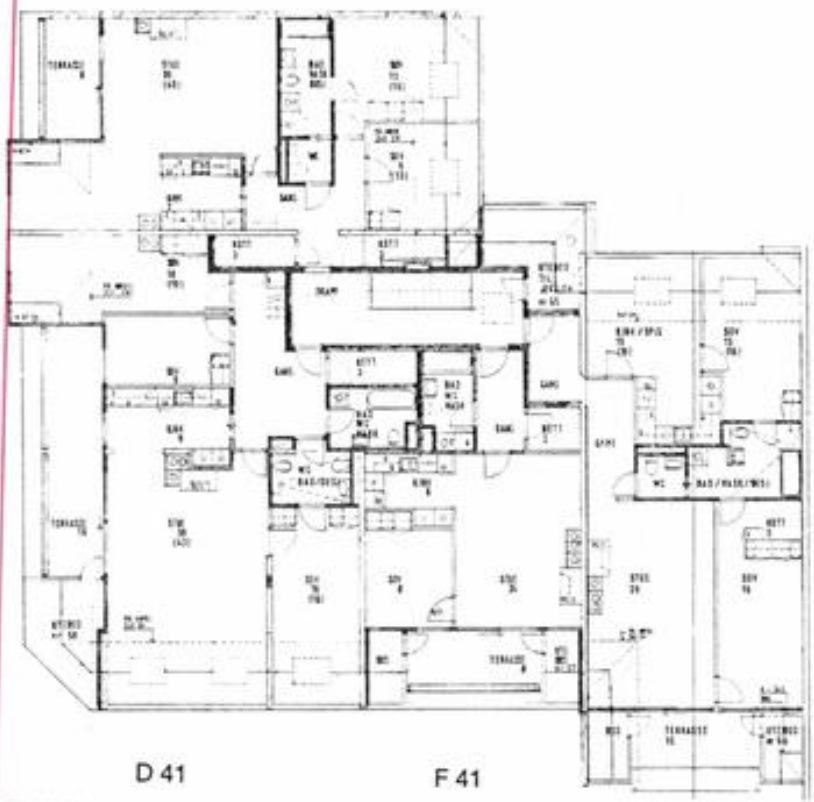
Planløsning for leiligheter i 4. etasje.



A 41	B 41	B 42	C 41
SEKSJONSNR. 41	42	43	44

12

Planløsning for leiligheter i 4. etasje.



C 42
45

D 41

F 41

SEKSJONSNR.
46

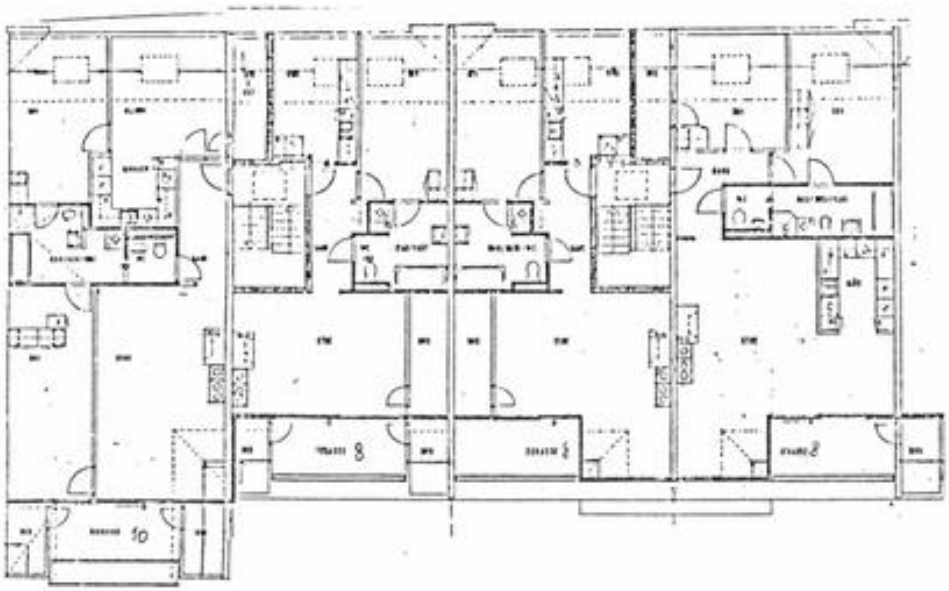
47

C 43
48

20

13

Planløsning for leiligheter i 4. etasje.



C 44	B 41	B 43	C 46
SEKSJONSNR.			
49	50	51	52

14.

Planløsning for leiligheter i 4. etasje.



H 41
55

C 45

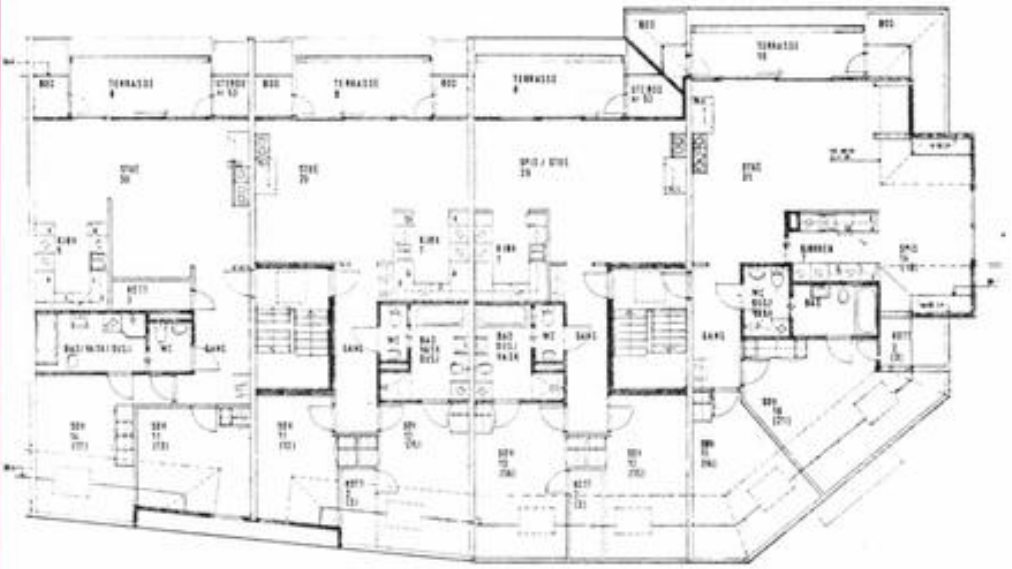
G 41

SEKSJONSNR.
53

54

15

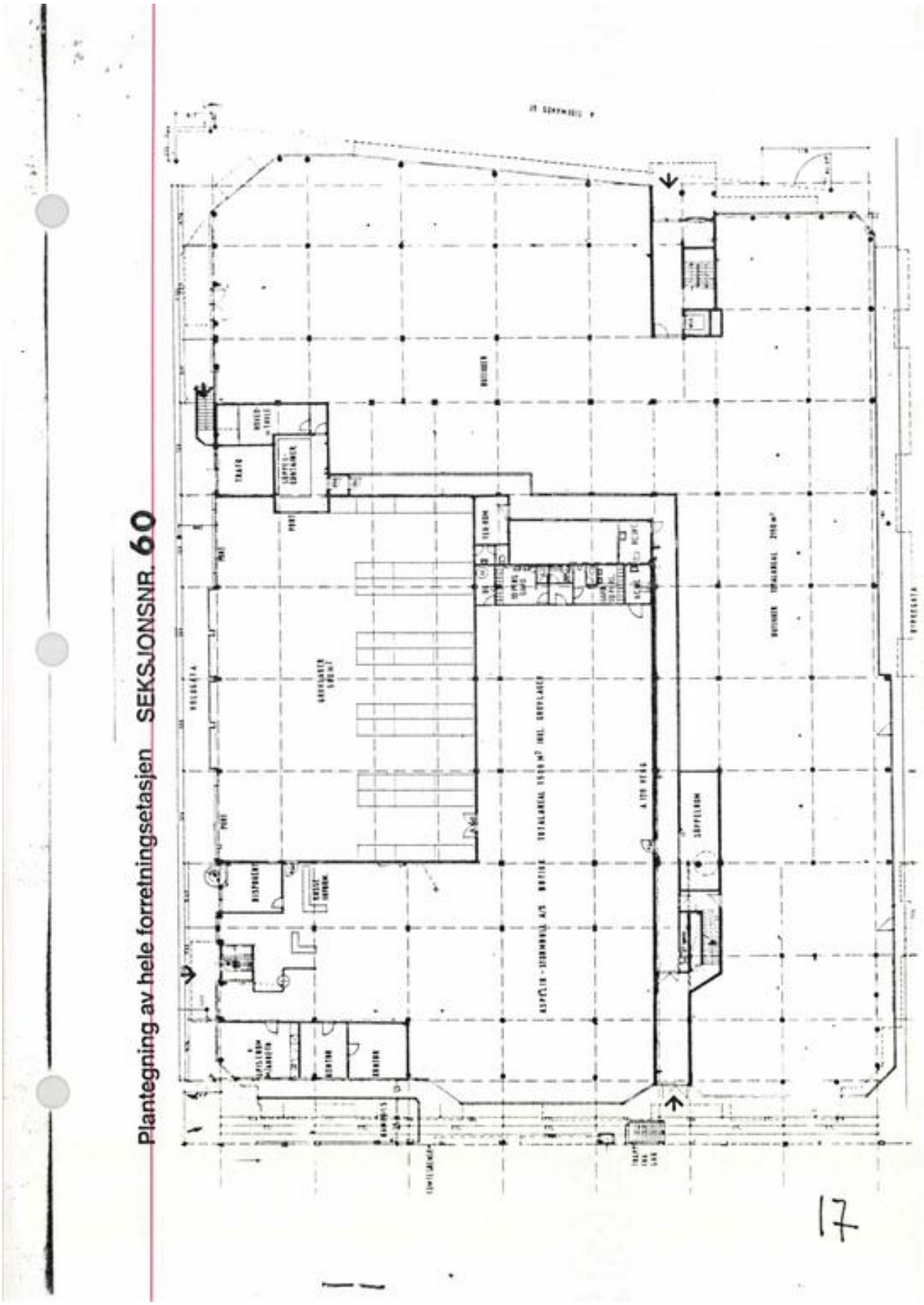
Planløsning for leiligheter i 4. etasje.

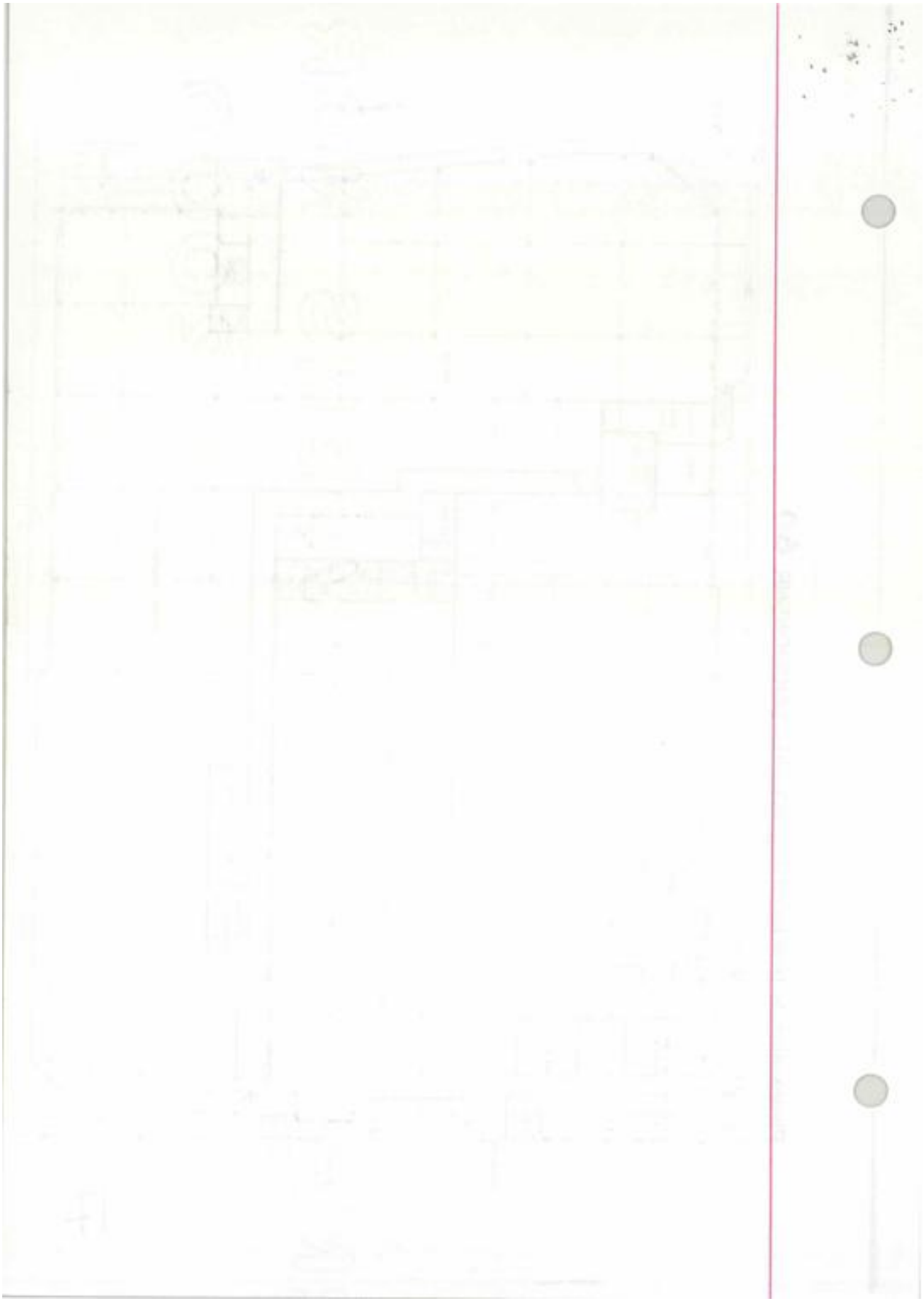


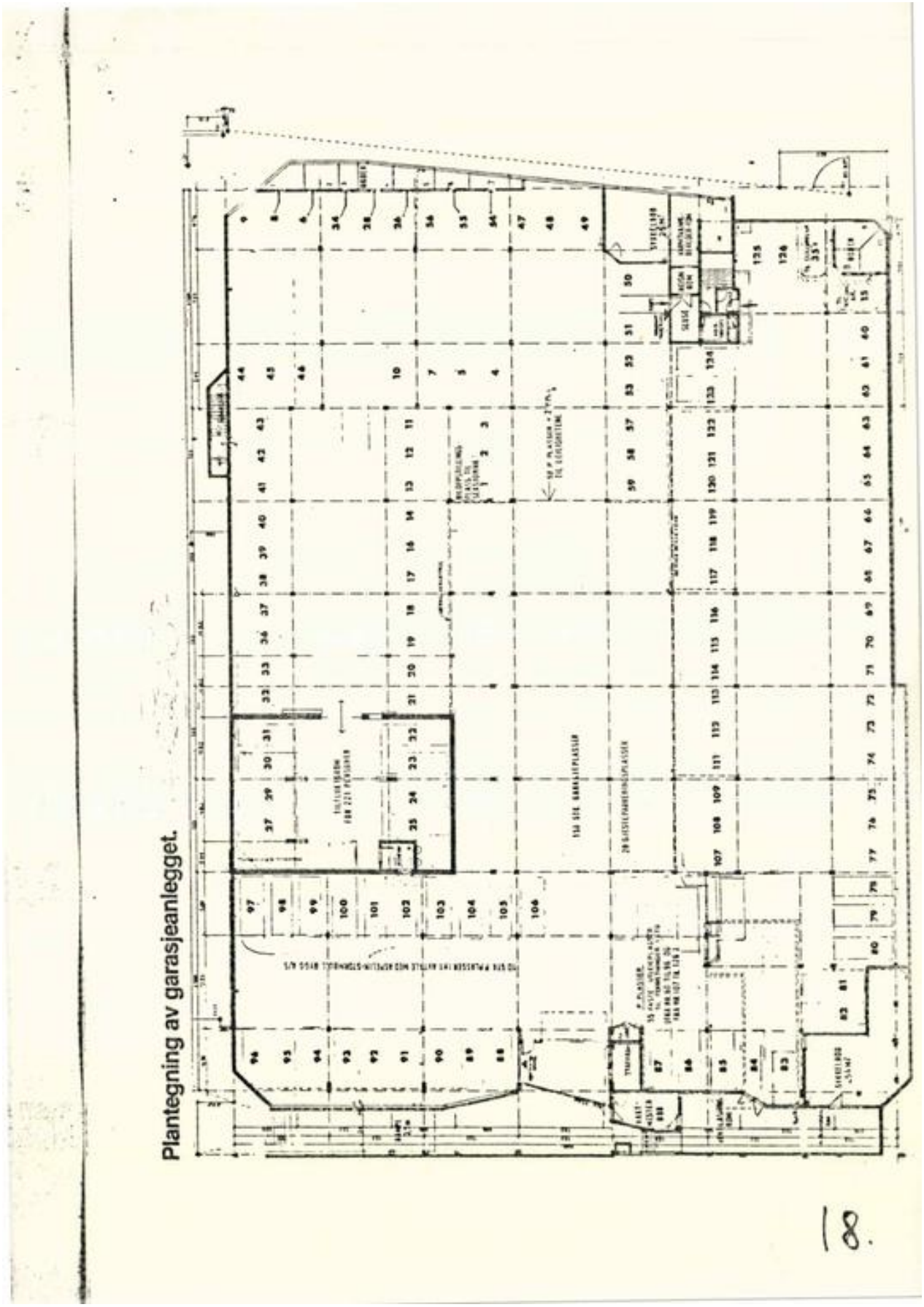
I 41

SEKSJONSNR.	K 41	L 41	M 41
56	57	58	59

16.


Plantegning av hele forretningsetasjen SEKSJONSNR. 60
17




Plantegning av garasjeanlegget.
18.

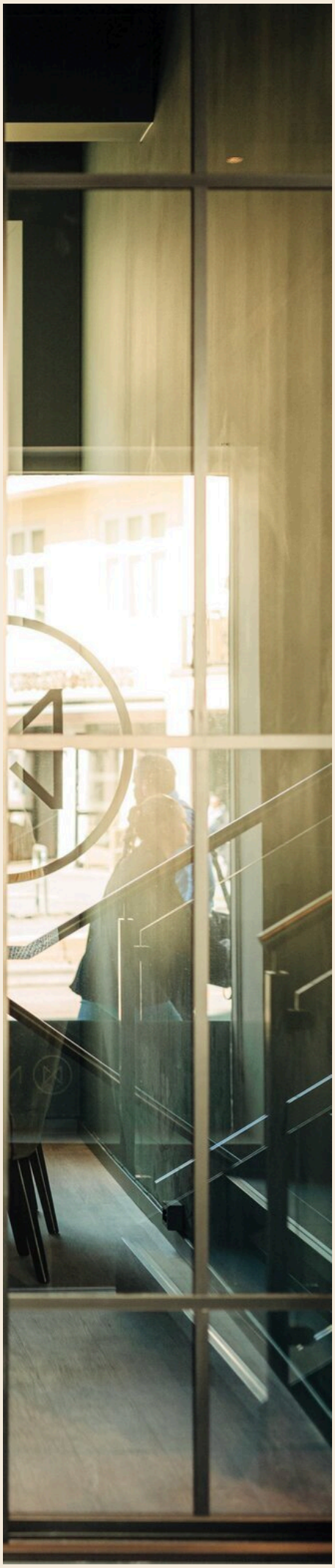

P
JYSK

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

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 hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, 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.

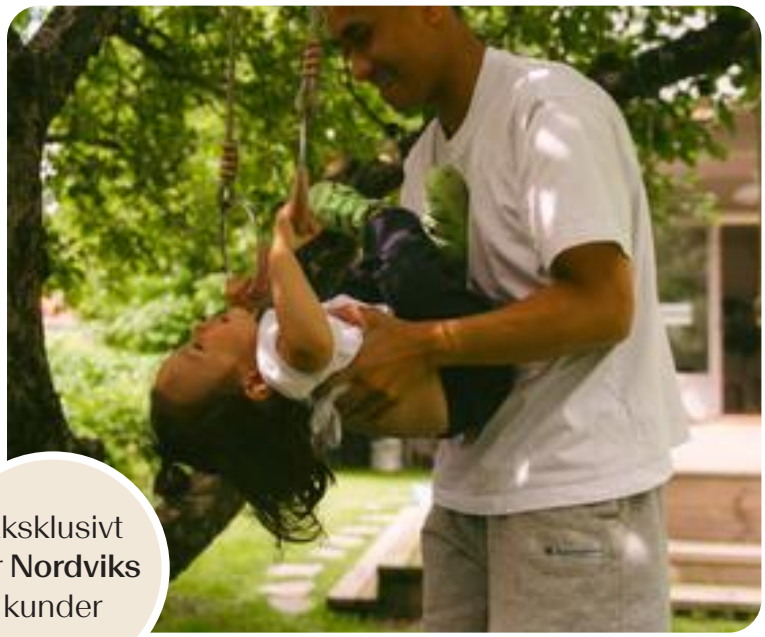


Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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: 65-0288/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Adolph Tidemands gate 12F 2000 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 62, snr 8 (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:

Silje Hanevik Eia

Eiendomsmegler / Partner
BG30 Eiendomsmegling AS
silje@nordvikbolig.no
918 60 848