NORDVIK

Tærudgata 12

2 soverom | 58 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Tærudgata 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Egenerklæringsskjema
35	Tilstandsrapport
49	Andre vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.01.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og velholdt 3-roms i 4. etasje! Romslig balkong mot gårdsrom - Heis - Umiddelbar nærhet til togstasjon

Prisantydning	**4 700 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**4 709 786,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 206,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Tærudgata 12, presentert av Daniel Andersson i Nordvik Bolig!
Dette er en pen & velholdt 3-roms andelsleilighet fra 2017. Leiligheten har en god planløsning bestående av åpen stue-/kjøkkenløsning, to soverom, et bad samt bod. I tillegg disponeres kjellerbod, samt en herlig, overbygd balkong!

Det er gåavstand til det meste av servicetilbud, og umiddelbar nærhet til togstasjon som tar deg til blant annet Oslo S og Oslo Lufthavn på ca. 12 minutter!

Kort fortalt:
Lys 3-roms i 4.etasje med heisadkomst
Balkong på 10 kvm vendt inn mot gårdsrom
Rikelig med lagringsplass i intern og ekstern bod
Praktisk planløsning med flere møbleringsmuligheter

Boligen passer perfekt for par, enslige, pendlere og som førstegangskjøp. Meget sentralt.
Velkommen!

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm


























NARCISS
TA-DE-DU!
RAZZMATAZZ


RAZZMATAZZ
UKA-21















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0005/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Tærudgata 12, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 2477 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 103 i Portalen Lillestrøm Borettslag, org.nr. 915565158

Selger
Andreas Hammer Håversen

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 086,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 709 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 719 086,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet
4. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Stue/kjøkken, Soverom 2, Soverom 1, Entré, Bod, Bad
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 10 kvm.

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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
4. etasje BRA-i 58 m²: Stue/kjøkken, 2 soverom, entré, bod, bad

I tillegg disponeres:
- Bod i kjeller på 5 m²

Standard
Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en romslig entré med plass til å henge fra seg yttertøy. Fra entréen er det tilgang til en praktisk innvendig bod med mye lagringsplass. I tillegg disponeres en kjellerbod på 5 m².

Stue:
Stuen er av fin størrelse, og ligger i åpen løsning mot kjøkkenet. I stuen er det plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. I tillegg har rommet store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en balkong. Uteplassen måler 10 kvm, og vender inn mot skjermet gårdsrom. Her ute er det plass

til utemøbler, samt gass-/elektrisk grill.

Kjøkken:
På kjøkkenet er plassen godt utnyttet. Innredningen har skap med glatte fronter, samt en benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn, samt plass til frittstående kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Over stekeovnen er det tilkoblet ventilator.

Bad:
Fra gangen er det inngang til et bad. Badet er en prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret, og har flislagte overflater. Rommet har innredning bestående av skap med glatte fronter og servant. I tillegg er det utstyrt med vegghengt klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk.

To soverom:
Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klær i skyvedørsgarderobe. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkettgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling:Pussede og malte overflater. Systemhimling i bod. Himlingshøyden er målt til ca. 2,5 meter i stuen.

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

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass.

Det er gjesteparkering i borettslaget, dette gjøres gjennom AIMO og fremgangsmåte står på oppslagstavlen ved postkassene.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser at det ikke er gjort store oppgraderinger i deres botid, men en håndfull jobber er blitt gjort:
- Det ble lagt åpent anlegg på soverom to for å få 8 ekstra stikk til hjemmekontor. Arbeidet ble utført av EL-Alliansen, og er dokumentert i boligmappa
- Det ble satt dobbel Pleijd dimmer på lysbryter i stua, for å dimme lys over sofa og lys over spisebord individuelt. Arbeidet ble utført av EL-alliansen
- Fuge i overgang mellom dusjgulv og baderomsgulv, og silikonfuge langs veggene i dusjen, ble byttet av Urbana Fasade AS med ny silikonfuge. Arbeidet er dokumentert i boligmappa.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I august 2024: Fuge i overgang mellom dusjgulv og baderomsgulv, og silikonfuge langs veggene i dusjen ble byttet av Urbana Fasade AS med ny silikonfuge. Arbeidet er dokumentert i boligmappa.

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det finnes samsvarserklæring fra 2017 på badekabinene fra Veidekke Entrepenør AS. Kabinene er levert av Parmarine Ltd.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EL-Alliansen la åpent anlegg på soverom to for å få 8 ekstra stikk til hjemmekontor i juni 2024. Bytte av JFA (jordfeilautomat) i regi av sameiet av BTA Elektro i august 2025.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: GK Rør ved underleverandør Air-Tech foretok måling og innregulering av ventilasjonsanlegget i regi av borettslaget i februar 2025.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: En av fugene mellom bad og dusjgulv hadde sprukket opp. Utbedredt av Urbana Fasade AS med ny silikonfuge. Det er en hårfin sprekk i en flis på veggen over toalettet, mot gangen.

- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: Det er en liten sprekk (riss) i veggen over bokhylla i stua, i det ene hjørnet av gangen, og i det ene hjørnet av soverom 2

- 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. Ja. Beskriv: Det ble i mars 2024 observert skjeggkre i fellesarealene i Tærudgata 12. Styret iverksatte tiltak. Det har ikke vært observert i leiligheten.

- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja. Beskriv: Forrige eier opplevde lekkasje fra radiatoren i stua. Utbedring ble utført av fagfolk, og parketten i stua ble byttet.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 2022

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave, 2022 Tilstandsrapport, 2022

- Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Ja. Beskriv: Borettslaget har en pågående reklamasjonssak mot GK Rør knyttet til ventilasjonsanlegget i Tærudgata 12.

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Det er et lite merke med misfarget parkett under seng på soverommet, observert ved overtakelse i 2022.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 03.02.2026

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Balkong/terrasse:
Nordvestvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til 10 m².

VVS-installasjoner:
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.
Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Montert i fordelerskapet.
Lekkasjesikring: Montert i kjøkkenet.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Elkraft:
Sikringer av jordfeilautomater.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 4. etasje): Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjonskal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova. Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken, samt kjøleskap og oppvaskmaskin, medfølger. Vaskemaskin medfølger ikke. Følgende medfølger ikke boligen ved salget:
- Lampe over spisebord

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
B - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 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
Vannbåren varme via radiatorer.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 1 500 kWh i 2025.

Siden det er fjernvarme i bygget kommer varmtvann og

varme på samme faktura/avregning. I 2025 løp det til: kr. 460,76,- for varme, kr. 1 929,04,- for varmtvann, kr. 384,05,- i energiservice og kr. 304,63,- i administrasjonsgebyr.
Totalt for varmtvann og varme + gebyrer: kr. 3 078,48,-.

Det er ikke Norgespris på strømmåleren til leiligheten. Borettslaget har inngått avtale om Norgespris for felles fjernvarme.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 206,- pr. mnd.
Inkluderer: Diverse drift og vedlikehold, felles byggforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt, forretningsføreronorar, fiberbredbånd fra Telia og Kabel-TV mm.

Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 4 205,63,-
Herav:
- Lån nr: 9820752117; IN lån 1 - Akonto renter 0,00
- Lån nr: 9820752117; IN lån 1 - Akonto avdrag 0,00
- Felleskostnader 4 205,63

Telia leverer kabel-TV og fiber. Kostnad for standard fellespakke med internett og TV er kr. 425,17,- pr måned, dette er bakt inn i felleskostnadene. Andelseier kan velge å skru opp hastigheten på bredbånd mot færre poeng å velge TV-kanaler for, og vice versa. Det er også mulig å oppgradere direkte med Telia på toppen av det fellesavtalen gir.

Tidligere ble oppvarming og varmtvann avregnet a-konto over felleskostnadene med Techem. Fra 1.10.2025 gikk borettslaget over til at Lyse fakturerer direkte til hver andel istedenfor. Kjøper må dermed påregne egne fakturaer for oppvarming, varmtvann og servicegebyrer som medfølger.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 177 355,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 709 421,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Telia leverer kabel-TV og fiber.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:

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

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Utdrag fra styrets årsberetning:
Ventilasjonsanlegget:
Ventilasjonsanlegget i Tærudgata 12 har i flere år vist seg å være ustabilt. Antallet klager på dårlig ventilasjon økte i perioden desember 2022 og januar 2023 da det var kaldt vær ute. På den bakgrunn tok styret de gjentatte reklamasjonene opp med OBOS og GK i desember 2022 som en egen samlet reklamasjonssak. Status per årsmøte 2025 var at et firma skulle inn i uke 6 2025 for å innregulere ventilasjonsanlegget på nytt.

Vedlikehold 2024-2025:
- På mesanin har belysning blitt byttet til LED fra Lysrør. Dette ble dekket av OBOS miljøkonto og vil gi besparelser på strømutgifter.
- Ventilasjonsrengjøring av alle avtrekkskanaler.
- Alle trappeløp har byttet takarmaturer utenfor heiser.
- Inngangsparti i T-12 er pusset opp. Vegger er malt, beskyttelse på søyler og ved døråpner montert, Fuget overgang gulv vegg og taklampene byttet.
- Gulvbelegg i hovedtavle
- Rengjøring i hovedtavle (rapport)
- Maling i plan 2 korridor T-12.

Arrangementskomité:
Komiteen har gjennomført 2 aktiviteter i 2024; Dugnad og Julegløgg.
Borettslaget har avtale med Coor Service Management om renhold i våre lokaler. De skal bl.a. levere matter. Der har det vært noen utfordringer med matteskift, men etter dialog har dette ordnet seg. Renhold foregår etter oppsatt plan samt hovedrengjøring 1 gang pr år.

Reforhandlede og nye avtaler:
Borettslaget har inngått ny avtale med Telia for levering av TV og internett. Avtalen gjelder fra 1/3-2024. Telia informerte beboerne om tjenestene de kan velge blant i e-post datert 13/2-2024. Den nye avtalen innebærer flere forbedringer. Oppsummert:
- Ny lavere månedspris
- Høyere hastighet på grunnpakke internett - En dobling fra 50 til 100 mbit
- Lavere pris på valgfri oppgradering til høyere hastighet
- Ny forbedret router til alle leiligheter - nyeste generasjon router med Wifi 6 og mesh-støtte. Telia kontaktet hver beboer for å avtale tid for bytte av utstyr.
Vi har sjekket alle serviceavtaler vi har og satt ut disse i

konkurranse for å få lavere kostnader. Vi fikk da også oppdatert priser til dagens nivå slik prisene vi ser er reelle. Vi har byttet ut EDA Elektrodata med BTA Elektro.

Det er opprettet 2 nye servise avtaler i 2024:
- Prolink International AS – Etterlysende ledesystem
- Envac - Avfallsanlegg

Borettslaget har reklamert overfor utbygger på flere punkter, samlet oversikt ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Styret opplyser per e-post 05.02.2026:
Saken om reklamasjon på ventilasjonsanlegget ser ut som er løst nå, fordi ventilasjon aggregat går som normalt over -8. Der har vi slitt med at det stopper. Det har ikke stoppet så GK har løst problemet.

Forretningsfører
Obos BBL

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

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Borettslaget har ett felles lån:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207521175
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 146 620 449,00
Innfrielsesdato: 28.02.2058
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

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

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med termin 30.03 og 30.09.

Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Minimumsbeløpet er kr. 60.000,- pr. gang. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Andel fellesgjeld for andel nr. 103 er blitt innfridd.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 320,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste er overskudd på kroner 17 712 379,-. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kroner 2 209 000,-. Regnskap for 2025 og budsjett for 2026 er ikke klart per februar 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Borettslagets forsikring
Tryg
Polisenr. 6616319

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 911 kvm (Eiertomt)
Mellom bebyggelsen har borettslaget et parkmessig opparbeidet uteareal, godt tilrettelagt for beboere i alle aldre. Her er det soner med gress og vakre sammenplantninger, lekeplass og en koselig uteplass med pergola. Det hele bindes sammen av hellelagte gangareal. Det er kun andelseiere i borettslaget som har tilgang til denne.

Det er utgang til en balkong fra stuen. Fra balkongen har man har et godt overblikk over indre gårdsrom og fin sikt til mot nordvest delen av byen. Balkongen er på 10 m^2 og har tregulv, er overbygg og har frostet glassrekkverk. Det er utelys og strømstikk på veggen.

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

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra

din startdestinasjon til boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

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

Selger opplyser at borettslaget gjennomførte radonmålinger i 2. etasje i begge blokker. Høyeste årsmiddelverdi for leilighetene i 2. etasje ble målt til 20 Bq/m3. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.
For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2017/1251121-1/200 09.11.2017 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 61/100
SNR: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 36/100
SNR: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 3/100

Eiendommens rettigheter:

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

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

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

2017/1179303-8/200 25.10.2017 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2586
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
LILLESTRØM KOMMUNE ORG.NR: 820 710 592
Kommentar: Eiendom gnr./bnr. 81/2477 planlegges delt i to eiendommer, se vedlagte situasjonskart. Denne erklæring skal sikre begge eiendommer de nødvendige rettigheter til vei, sykkelparkering, vann og avløp på hverandres grunn. Hovedbøl og fradelt parsell skal ha vei/adkomstrett over hverandres eiendommer. Veiretten gjelder areal som i reguleringsplan nr. 521 datert 24.4.2014 er regulert til gate/torg. Hovedbøl og fradelt parsell skal ha rett til å disponere parkeringsplasser for sykkel på hverandres eiendommer. Retten gjelder areal som i reguleringsplan nr. 521 datert 24.4.2014 er regulert til gate/torg. Hovedbøl og fradelt parsell skal ha rett over hverandres eiendommer til å opparbeide, ha liggende samt vedlikeholde vann- og avløpsledninger. I retten til vedlikehold ligger også rett til nødvendig tilkomst til VA-ledningene.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 990,-
Markedspakke med bolighefte kr. 29 700,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 4 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 2 første gratis kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 300,-

Samlet skal selger betale kr. 123 565,- 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 18.01.2026
- Tilstandsrapport, datert 03.02.2026
- Energiattest, datert 22.01.2026
- Brev fra forretningsfører, datert 19.01.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 24.03.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 19.01.2026
- Kommuneplankart, datert 19.01.2026
- Ferdigattest, datert 22.10.2018
- Byggemeldte tegninger, datert 03.09.2015
- Servitutter

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 5. februar 2026

Ansvarlig megler
Daniel Andersson, Daglig leder / Eiendomsmegler /

Partner
Tlf. 99581339

Megler
Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

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.

Tærudgata 12

Nabolaget Lillestrøm syd - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	18 min 1.6 km
Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	22 min 1.8 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 643 elever, 32 klasser	5 min 2.7 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	7 min 2.7 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	8 min 3.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	15 min 1.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	5 min 2.5 km

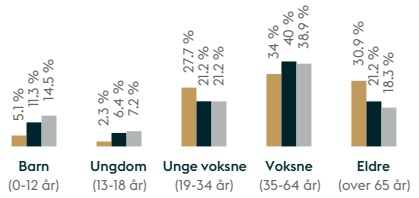
Offentlig transport

Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	3 min 0.2 km
Lillestrøm bussterminal Totalt 10 ulike linjer	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 20.5 km
Oslo Gardermoen	29 min

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	12 min 0.9 km
Lilleborg barnehage (0-5 år) 67 barn	15 min 1 km
Torva barnehage (1-5 år) 77 barn	12 min 1.1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil

Sport

Solbakken, gymsal	7 min
Lillestrøm videregående	14 min
SATS Lillestrøm	3 min
Fresh Fitness Lillestrøm	4 min

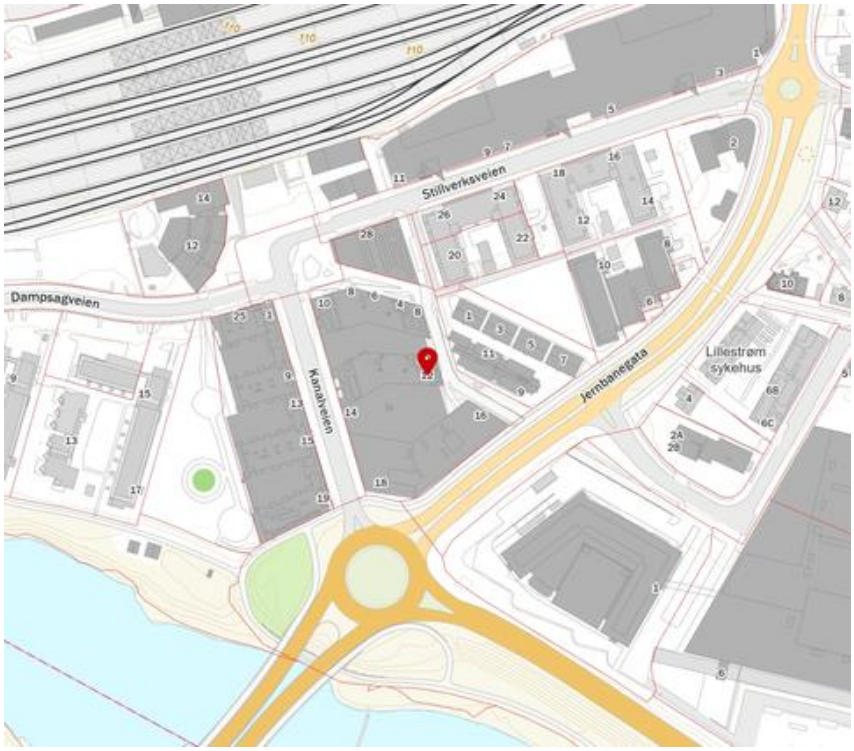
«Koselig nabolag, stille og rolig. Mest godt voksne mennesker!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100



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

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
18. jan. 2026

Oppdragsnummer
65-0005/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tærudgata 12, 2004 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Andreas Hammer Håversen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. juli 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I august 2024: Fuge i overgang mellom dusjgulv og baderomsgulv, og silikonfuge langs veggene i dusjen ble byttet av Urbana Fasade AS med ny silikonfuge. Arbeidet er dokumentert i boligmappa.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det finnes samsvarserklæring fra 2017 på badekabinene fra Veidekke Entrepenør AS. Kabinene er levert av Parmarine Ltd.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EL-Alliansen la åpent anlegg på soverom to for å få 8 ekstra stikk til hjemmekontor i juni 2024. Bytte av JFA (jordfeilautomat) i regi av sameiet av BTA Elektro i august 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: GK Rør ved underleverandør Air-Tech foretok måling og innregulering av ventilasjonsanlegget i regi av borettslaget i februar 2025.

---

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?

Ja

Beskriv: En av fugene mellom bad og dusjgulv hadde sprukket opp. Utbedredt av Urbana Fasade AS med ny silikonfuge. Det er en hårfin sprekk i en flis på veggen over toalettet, mot gangen.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er en liten sprekk (riss) i veggen over bokhylla i stua, i det ene hjørnet av gangen, og i det ene hjørnet av soverom 2

---

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.

Ja

Beskriv: Det ble i mars 2024 observert skjeggkre i fellesarealene i Tærudgata 12. Styret iverksatte tiltak. Det har ikke vært observert i leiligheten.

---

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

Ja

Beskriv: Forrige eier opplevde lekkasje fra radiatoren i stua. Utbedring ble utført av fagfolk, og parketten i stua ble byttet.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 2022

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave, 2022 Tilstandsrapport, 2022

---

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?

Ja

Beskriv: Borettslaget har en pågående reklamasjonssak mot GK Rør knyttet til ventilasjonsanlegget i Tærudgata 12.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er et lite merke med misfarget parkett under seng på soverommet, observert ved overtakelse i 2022.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0005/26

Tilstandsrapport

Tærudgata 12, 2004 LILLESTRØM

Innledning

Denne rapporten beskriver eventuelle skader og avvik på bygningsdeler innenfor oppdragets rammer – positive egenskaper fremheves normalt ikke. Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og omfatter i hovedsak visuell inspeksjon, supplert med målinger der forskriften krever det.

Forutsetninger

Omfang
Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova og omfatter vurderinger av de forholdene forskriften krever undersøkt. Ved valg av tilstandsgrad legges versjon av NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) til grunn.

Begrensninger
Undersøkelsene utføres visuelt, med unntak av stikkprøver som forskriften krever. Konstruksjoner åpnes ikke, med unntak av hulltaking ved fuktmåling der forskriften krever dette, og hvor kunde/eier har gitt tillatelse. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Utvendige konstruksjoner inspiseres normalt fra bakken. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander vurderes ikke, og innfelte belysninger demonteres normalt ikke på grunn av skade- og kompetanserisiko.

Tilleggsbygninger som garasje, anneks og boder beskrives kun kort og vurderes ikke tilstandsmessig, med mindre en slik vurdering er bestilt som tilleggstjeneste.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger og himlinger inngår ikke, med unntak av fallforhold i våtrom. Dersom planlagt bruk eller ombygging krever rette flater, bør fagkyndig gjennomføre nødvendige målinger under visning og før kjøp.

Vurderinger av elektrisk anlegg og VVS-installasjoner er forenklet, og det anbefales å kontakte spesialist for grundigere kontroll.

Eventuelle bilder er kun eksempler og viser ikke alle forhold eller avvik.

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

Rapporten viser kun synlige avvik innen oppdragets omfang og dekker ikke alle forhold, for eksempel sidebygninger, etasjeskiller, pipe og ildsteder, trapper, innvendige overflater utover forskriftens krav, kjøkkeninnredning, fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt eller arealet har særlig tilknytning til boligen), utendørsanlegg, boligens lovlighet, geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer, funksjonstestinger, støttemurer, skjulte installasjoner, lyd- og støyforhold, bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning, samt normal slitasje i forhold til alder.

Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Ved behov for vurderinger utover det som dekkes av rapporten, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Dersom det finnes avvik, må du som bruker vurdere om tiltak er nødvendig og økonomisk fornuftig. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever videre vurdering.

Gyldighet
Rapporten gjelder i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres. Rapporten gjelder kun for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer etter befaringen dekkes ikke, og selger må kontakte oss for oppdatering og dokumentasjon av eventuelle nye forhold. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innen gyldighetsperioden.

Selgers og kjøpers ansvar
Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke

kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å kontrollere rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller mangler før den tas i bruk. Avdekker rapporten potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagperson for videre undersøkelser.

Arealer og rombetegnelser
Ved mindre annet er spesifisert, oppmåles arealene med håndholdt avstandsmåler og avrundes til nærmeste kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Opplysningene om areal kan ikke alene legges til grunn for beregning av markedsverdi. Oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsforhold.

Rom omtales etter faktisk bruk under befaringen og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende byggeregler. Eventuelle godkjente tegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, med mindre det er særskilt nevnt i rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer, kan kommunen kreve at disse rettes. At et rom er oppgitt som rom for varig opphold betyr ikke nødvendigvis at det er eller kan bli godkjent etter gjeldende forskriftskrav.
Rom utenfor boenheten som eieren har opplyst tilhører boligen, fremkommer som BRA-e. Eierforholdet er ikke kontrollert, og slike rom kan noen ganger omdisponeres av borettslag eller sameie, noe som kan påvirke boligens BRA-e.

Definisjoner
- Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået.
- Referansenivå: Forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for bygningsdelen.
- Erfaringsbasert funksjonstid: Indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen.
- Usikker fremtidig funksjon: Tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Råte: Nedbrytning av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, ofte forandringer i struktur og farge.
- Bom i flis: Flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt.
- Flis med hul lyd: Flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger.
- Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbrytning av disse.
- Skadedyr: Dyr som kan skade bygningen, som gnagere og treødeleggende innsekter.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten etter alder, basert på enkle, visuelle observasjoner.
- Fagmessig utførelse: Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse.
- Kvalifisert elektrofaglig person: Elektrofagarbeider med kompetanse som tilfredsstiller kravene i forskrift.
- Fellesdel: del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Mer om dette oppdraget

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

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel gjennom vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 / TG 1 gis når bygningsdelen bare 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.

Tilstandsgrad 2 / TG 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 brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 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 også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

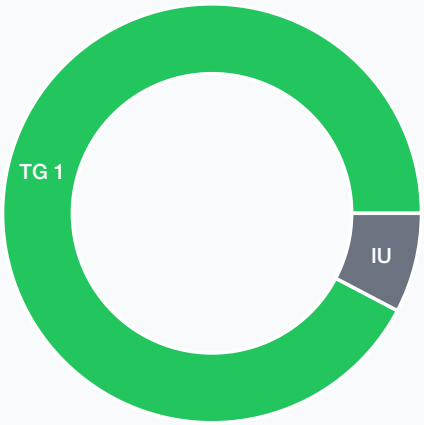
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

IU **Ikke undersøkt (1)**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 4. etasje)

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, anbefales det å lese hele rapporten nøye.

Vurderinger

Utvendig

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkonger/terrasser og lignende

TG 1

Nordvestvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 10 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Våtrom

Om rommet - Bad - 4. etasje

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Overflater - Bad - 4. etasje

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 4. etasje

TG 1

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Sanitærutstyr - Bad - 4. etasje

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, gulvstående klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avtrekk - Bad - 4. etasje

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 4. etasje

IU

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

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

Innvendig

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkettgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Montert i fordelerskapet.
Lekkasjesikring: Montert i kjøkkenet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Innregulering av ventilasjonsanlegget i regi av borettslaget i februar 2025..

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 1

Type: Radiatorer.

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

Vurderte forhold: Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Spørsmål til eier (El-tilsyn):

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget):

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Anlegget er fra byggeåret**
• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2017	Installasjon av nyanlegg.
2025	Bytte av jordfeilautomater i alle leiligheter, dvs 15A og 25A.
2024	Legging av åpent anlegg, installasjon av dimmer på to brytere

---

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Nei

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Yttevegger i stål, tre- og betongkonstruksjon, forblendet utvendig med pussede og malte plater.
- Flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling:Pussede og malte overflater. Systemhimling i bod.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,5 meter i stuen.

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

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn.

Innredninger er kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Undersøk slitasje og funksjon under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger: Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

Ja

Liste over utførte arbeider, opplyst av selger:

År	Beskrivelse	Skriftlig bekreftelse
2025	Installasjon av nye sikringer.	Ja
2024	Installert åpent elektrisk anlegg på ett soverom.	Ja
2024	Reparasjon av fuge i dusjsone.	Ja

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
63 m²	**58 m²**	**5 m²**	**-**	**10 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 2017)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
4. etasje	58 m²	-	-	**58 m²**	10 m²
Kjeller	-	5 m²	-	**5 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**58 m²**	**5 m²**	**-**	**63 m²**	**10 m²**

Romfordeling

4. etasje :

BRA-e: Stue/kjøkken, Soverom 2, Soverom 1, Entré, Bod, Bad

Kjeller:

BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

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

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Tærudgata 12, 2004 LILLESTRØM**

Matrikkel: **3205-81/2477/0/2**

Eierform: **Andel**

Andelsnummer: **103**

Eier adkomstdokumenter: **Andreas Hammer Håversen**

Hjemmelshaver: **PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG**

Kunde: **Andreas Hammer Håversen**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **21.01.2026**

Tilstede ved befaring:

- Andreas Hammer Håversen (Kunde)
- Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

Rapportdato: **03.02.2026**

> *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. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring datert 18.01.2026 er fremvist.

Om oss

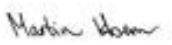
Boligkontroll AS

Org.nr: 932 153 688

Norske Boligrapporter

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig



Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

Telefon: 99512443

E-post: post@boligkontrollas.no

Medlemskap

NITO

enova

Energiattest



Adresse	
Tærudgata 12, 2004 LILLESTRØM	
Dato for energimerking **22.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249378**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300495639**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **2477**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0511**



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 **2004**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **58,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
81,86 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
125,03 kWh/m²	**7 252 kWh**



Tærudgata 12, 2004 LILLESTRØM



Tiltak

Tiltak 1: Vindus- og balkongdør utskifting

U-verdi 0,8 W/m2K vurdering iht TEK17

Tiltak 2: Bergvarme

Alternativ energikilde

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Tærudgata 12	300495639	H0511	2	0	103

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	2004
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 1997
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.027
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Dato for beregning	
Klimastasjon	Oslo
Korreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsdato	
Dato	22.01.2026
Beskrivelse	

Bygningskategori i henhold til tabell T.1 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	11,61 m²
Areal tak	0,00 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9,39 m²
Oppvarmet BRA	58,00 m²
Oppvarmet luftvolum	139,00 m²
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,19 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	66,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	70 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,80 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,70 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr i driftstiden	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	10,53 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	13,14 kWh/(m²·år)

Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	11,60 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	17,40 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	0,88	10,31
Sentral varmekilde - Fjernvarme	0,95	89,69
		Inndata
Installert effekt		202,41
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfakorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Primær energifaktor	Co2 faktor	Energikostnad	Annen vekting
Levert elektrisitet	1,00	395,00	0,80	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00
Fossil olje	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossil gass	1,90	0,00	0,00	1,90
Fossilt fastbrensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Bio olje	0,37	0,00	0,00	0,37
Bio gass	0,37	0,00	0,00	0,37
Bio fastbrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Fjernvarme	0,43	85,00	0,70	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS3031:2025

	Varmetapspost	**Varmetapstall**
1	Vegger	0,04 W/(m²·K)
2	Tak	0,00 W/(m²·K)
3	Gulv	0,00 W/(m²·K)
4	Vinduer og dører	0,19 W/(m²·K)
5	Kuldebroer	0,06 W/(m²·K)
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,29 W/(m²·K)**
6	Infiltrasjon	0,08 W/(m²·K)
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,37 W/(m²·K)**
7	Ventilasjon	0,17 W/(m²·K)
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**0,54 W/(m²·K)**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)]	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Romoppvarming	14,19	13,42	27,61	0,95	29,09
Ventilasjonsvarme	9	0	9	0,9	10
Varmtvann	25	22	47	0,9	49
Romkjøling	0	0	0	0,0	0
Ventilasjonskjøling	0	0	0	0,0	0
Vifter	7	0	7	1,0	7
Pumper	0	0	0	1,0	0
Belysning	11	0	11	1,0	11
Teknisk utstyr	18	0	18	1,0	18
Totalt	**85**	**35**	**120**	**-**	**125**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år))
Levert energi	Levert elektrisitet	2 699	47
	Levert fossil olje	0	0
	Levert fossil gass	0	0
	Levert fossil fast brensel	0	0
	Levert bioolje	0	0
	Levert biogass	0	0
	Levert bio fast brensel	0	0
	Totalt levert brensel	0	0
	Levert fjernvarme	4 553	78
	Levert fjernkjøling	0	0
	Andre levert energibærere	0	0
	Totalt levert energi	7 252	125
Eksportert energi	Egenprodusert Elektrisitet Til Eksport	0	0
Levert energi	Totalt netto levert energi	7 252	125

Elektrisk energibudsjett energi henhold til tabell 12.B i NS3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
El-spesifikke energiposter	2 134	0
Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	565	0
Tilført elektrisitet varmtvannssystem	0	0
Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0
Egenprodusert elektrisitet til egenbruk	0	0
Levert elektrisitet	2 699	0
Egenprodusert elektrisitet til eksport	0	0
Netto levert elektrisitet	2 699	0

Vektet levert energi / primærenergi for bygningen henhold til tabell 16 i NS3031:2025

Energikilde	Levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor/primærenergi-faktor	Vektet levert energi / primærenergi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Levert elektrisitet	46,54	1,00	46,54
Levert fosils olje	0,00	1,00	0,00
Levert fosil gass	0,00	1,00	0,00
Levert fosilt fast brensel	0,00	1,00	0,00
Levert bioolje	0,00	0,45	0,00
Levert biogass	0,00	0,45	0,00
Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
Levert Totalt brensel	0,00	1,00	0,00
Levert fjernvarme	78,49	0,45	35,32
Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00

Totalt resultat

Størrelser	Verdi
Sum klimakorrigert spesifik vektet levert energi	81,86 kWh/(m²·år)
Totalt klimakorrigert levert energi	4 747,97 kWh

Ingen målt energibruk rapportert

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Lise Wold
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: l.wold@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0005/26 . Vår ref.: 0697-1-4019 Dato: 19.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Portalen Lillestrøm Borettslag
Organisasjonsnr:	915565158
Andelseier:	Håversen, Andreas Hammer
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4019
Adresse:	Tærudgata 12, 2004 LILLESTRØM
Andelsnummer:	103
Gnr.	81
Bnr.	2477

Borettsinnskudd: Kr. 1 700 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig.Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og melde dette inn. Dette kan gjøres digitalt her: https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte. Eierskifte vil bli registrert i løpet av 1-2 virkedager, og du vil motta en e-post med invitasjon til Techem Beboer App så snart eierskifte er registrert.For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Garasje/bod følger noen av leilighetene - Se oversikt i vedtekter. Styret kontaktes på portalenbrl@styrerommet.net. IN innbetaling er mulig ved forfall pr. 30.03 og 30.09. M-Felleskost - Felleskostnadene øker med 5% fra 01.01.2025. Garasjepris øker med 150% fra samme dato. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 6% fra 01.01.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207521175
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	4,89%
Restsaldo	146 620 449,00
Innfrielsesdato:	28.02.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 205,63,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	0,00	
Lån nr: 9820752117; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820752117; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	4 205,63	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	125,-
Fradragsberettigede kostnader:	4,-
Annen formue:	10 320,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

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

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Glenn-Johnny Rimmereide, e-post: portalenbrl@styrerommet.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 697
PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

24. mars 2025 kl. 18:00, Lillestrøm Rådhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering - Valg av møteleder
2. Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Konstituering - Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommet forslag - Vindusvask
8. Orienteringssak. Styret besvarer spørsmål fra Hverven.
9. Innkommet forslag - Votering om Skadebot i hht. borettslagloven.
10. Endring av husholdningsregler - korttidsutleie
11. Votering på forhåndsgodkjenning av advokatkostnader ifb. med ventilasjon
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

Sak 1

Konstituering - Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Anders Thorsrud fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Anders Thorud som møteleder

Sak 2

Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner Anders Nicolai Trætteberg fra OBOS som protokollfører, og (NAVN NAVNESEN) som protokollvitne.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Regnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 223 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 223 000,-

Sak 7

Innkommet forslag - Vindusvask

Forslag fremmet av:
Markus A. Vaage 3022

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til borettslagets vedtekter punkt 5-2 (1) andre punktum, vedrørende borettslagets vedlikeholdsplikt: Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Det bes om at styret ivaretar borettslagets plikter og sørger for nødvendig utvendig vedlikehold av vinduer, i form av at det gjennomføres utvendig vask av vinduer i 2025.

Det er ikke gjennomført utvendig vask av vinduer på flere år. Dette har resultert i stor oppsamling av urenheter på vinduene. Det bes derfor om at dette prioriteres i 2025. Særlig for vinduer i "kort-endene" hvor det ikke er balkong og ikke mulig å vaske flere av vinduene selv.

Styrets innstilling
Styret har tidligere undersøkt behov for fasadevask. Da ble det avdekket at fasaden trenger vedlikehold på 7-10 år. Styret foreslår dermed at disse vinduene tas som en del av fasadevasken når det kommer opp som en del av det planlagte vedlikeholdet.

Styrets innstilling: Planlagt vedlikehold som fasadevask vil også innbefatte vinduer.

Forslag til vedtak
Styret ivaretar borettslagets plikter i henhold til vedtektene og sørger for at det gjennomføres utvendig vask av vinduer i 2025.

Sak 8

Orienteringssak. Styret besvarer spørsmål fra Hverven.

Forslag fremmet av:
Per Erik Hverven 5018

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se brev fra Hverven i vedlegg 2 (Hvervens spørsmål og forslag til GF 2025).

Styrets innstilling
Styret vil på generalforsamlingen gi en orientering om spørsmålene som er stilt.

Eiendomsskatt – Jfr Lov om Burettslag §5-19 Fordeling av felleskostnader

Jfr Skatteetatens nettsider:
Boligselskapet (fellesbetegnelse på borettslag og boligaksjeselskap) er ansvarlig for eiendomsskatten og vil motta en samlet regning for alle boligene i selskapet.
Hvordan kostnaden fordeles på de enkelte andelseierne avhenger av vedtekter og bestemmelser i boligselskapet. Normalt fordeles kostnadene etter en fordelingsnøkkel basert på forholdet mellom verdiene på boenhetene.

Styret har vært i kontakt med Lillestrøm Kommune Seksjon for økonomi- og virksomhetsstyring ved saksbehandler for eiendomsskatt Christian Bjørneby. Bjørnebye informerer om at Lillestrøm Kommune ikke har navnelister over hvem som betaler hva i eiendomsskatt slik som f.eks. Oslo Kommune gjør. Lillestrøm kommune fakturerer vårt borettslag som en eier, i motsetning til ved selveierleiligheter hvor den enkelte eier faktureres direkte. I Lillestrøm kommune vil det da ikke være slik at enkelte andelseiere er unntatt eiendomsskatten.

Borettslaget har en fordelingsnøkkel for å fordele eiendomsskatten utover andelene i laget på lik linje som med felleskostnader.

Forslag til vedtak
Siden dette er en orienteringssak blir det ingen votering.

Sak 9
Innkommet forslag - Votering om Skadebot i hht. borettslagloven.

Forslag fremmet av:
Per Erik Hverven 5018

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se brev fra Hverven i vedlegg 2 (Hvervens spørsmål og forslag til GF 2025).

Styrets innstilling
Hverven fremmer i sitt brev en liste med krav om utbedring av mangler i forbindelse med 5-årsgarantien, samt krav om utbedring av manglende vedlikehold (dere finner listen i brevets vedlegg 1). Denne kravlisten er identisk med listen han leverte til granskningssak 8 på generalforsamlingen i 2024 (Vedlegg 2 til sak 8 på GF 2024). Styret viser til vedtak fattet på generalforsamlingen i 2024 hvor generalforsamlingen stemte ned daværende granskningssak 8.

Siden generalforsamlingen i 2024 har styret brukt kravlisten fra Hverven som et underlag for å adressere nødvendig vedlikehold. Arbeidet med å adressere vedlikeholdsbehovene er påbegynt og kan dokumenteres. Arbeidet tas gradvis og innenfor borettslagets økonomiske rammer.

Et samlet styre mener at i stedet for å bruke penger på en sak om skadebot, så fortsetter styret å engasjere profesjonelle håndverkere for vedlikehold og utbedring av mangler i borettslagets fellesarealer. Vi bruker forslagsstillers kravliste som oppdragsliste for å gjennomføre dette. Vi samler medgått tid og materiell for utbedring av mangler i en faktura. Denne fakturaen videresender vi til OBOS/Veidekke og ber om at de dekker beløpet i sin helhet på grunn av mangler som er forsøkt utbedret tidligere eller som ikke er utført.

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

At en enkeltperson skal stilles som ansvarlig, mener styret er urimelig i denne saken. Det kan ikke utelukkes at tidligere styrer kan ha gjort feil i saker hvor entreprenør har vært motpart. Det avgjørende her er om det er gjort feil av forsettlig eller uaktsom karakter, noe forslagsstiller ikke har sannsynliggjort. Styret vil derfor i stedet for å bruke penger på en sak om skadebot, fortsette å engasjere profesjonelle håndverkere for vedlikehold og utbedring av mangler i borettslagets fellesarealer. Per Erik Hvervens punkter i kravlisten brukes allerede som et underlag for å gjennomføre slik vedlikehold. Noe styret har til hensikt å fortsette med.

Skulle det bli mer enn 50% som voterer for forslaget til Hverven, vil det bli rettsinstans som må avgjøre hvorvidt det er opptrådt på uaktsom måte. Det er med andre ord ingen automatikk i at Ole Erik fastslås som ansvarlig i denne saken.

Styret er sterkt uenig i forslaget og anbefaler å votere mot forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir herved styret/laget fullmakt til å kreve tidligere styret v/styreleder O. Hedenstad for skadebot etter borettslagsloven §5-17 vedlikehold, §5-18(1) samt borettslagsloven §12 skadebot - skadebot§12-1 skadebot ansvar.

Vedlegg

2. Hvervens spørsmål og forslag til GF 2025.pdf

Sak 10

Endring av husholdningsregler - korttidsutleie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med at vi har leiligheter som blir annonsert på Airbnb, har det blitt fremmet misnøye. Borettslaget har hatt problem med stjålet post, forsøpling, tilgrising i heis, korridorer og trappehus. Styret ønsker strengere kontroll på denne type kortidsutleie og har følgende forslag:

Styret ønsker å utvide husholdningsreglene med en ny paragraf. §9

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

Dette vil gi styret litt bedre kontroll over hvem som leier og når. Dette spesielt med tanke på borettslagsloven §5-3 som sier følgende: «Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret overlate bruken av bustaden til andre ut over det som følgjer av §§ 5-4 til 5-6.» og §5-4 sier videre: *«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»*. Kort oppsummert har andelseiere lov til å leie ut andelen sin for inntil 30 døgn i løpet av et år uten å måtte søke om dette.

Det understrekes at andelseiere ikke er nødt til å søke styret om tillatelse for utleie inntil 30 dagers i året, men er pliktig til å informere styret om korttids utleien skriftlig. Inkludert hvem som skal bo i andelsleiligheten, og varigheten på utleieperioden.

Forslag til vedtak

Følgende tekst legges inn som ny paragraf §9 i husholdningsreglene: «Overlating av bruk»: «Andelseiere har lov til å leie ut andelen sin for inntil 30 døgn i løpet av et år uten å måtte søke om dette. Andelseiere plikter å skriftlig informere styret om alle former for bruksoverlating, også bruksoverlating som ikke er søknadspliktig. Informasjon om utleie skal formidles til styret før utleien finner sted».

Sak 11

Votering på forhåndsgodkjenning av advokatkostnader ifb. med ventilasjon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker godkjenning til å benytte jurister for å gå til rettslig skritt mot OBOS/GK hvis målerapporten fra sist innregulering fra GK viser avvik fra den forventede TEK 10 standarden.

TEK10 standard var det som var gjeldende bygg standard når Portalen borettslaget ble oppført.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner bruk av borettslagets midler til rettslig skritt mot OBOS/GK hvis målerapporten viser avvik fra TEK10 standard

---

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Glenn Rimmereide

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

- Julie Johansen
- Lasse Mørkhagen

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

- Ole Erik Hedenstad

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

- Knut-Helge Eikrem
- Skjalg Nakkim

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

- Birgit Misfjord
- Kai Thoresen
- Per Chr. Andersen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025 (003).pdf

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Lasse Mørkhagen

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

- Ole Erik Hedenstad

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret hadde 11 ordinære styremøter i perioden april 2024 frem til årets generalforsamling, samt et budsjettmøte i oktober 2024 og et regnskapsmøte i februar 2025. I tillegg var det betydelig kommunikasjon mellom styremedlemmene digitalt gjennom e-post, SMS og telefon.

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

Under konstitueringen ble Glenn Rimmereide satt inn som styreleder. Lasse Mørkhagen ble nestleder. Ole -Erik forsetter som styremedlem. Varamedlemmene deltok fast i styremøtene, noe som fungerte bra. Ved fast deltagelse fikk varamedlemmene bedre innsyn i styrets arbeid. I juli flyttet varamedlem August Bergum ut av borettslaget og forlot naturlig styret. I august trakk styremedlem Adriana seg fra styret. Styret ble redusert på kort tid med en vara og et styremedlem. Sittende styre valgte å stå perioden ut ettersom antall medlemmer var nok til videre drift.

Styret mottok et stort antall henvendelser fra andelseierne gjennom året, både gjennom meldinger på Vibbo, e-post til styret og på annen måte. Spesielt var er antall henvendelser fra beboere til styret på Vibbo stor.

Styret håndterte fire forsikringssaker i 2024, hvorav 4 er vannskader. Mer om vannskadene i eget avsnitt.

Delegasjon

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

Kommunikasjon og bomiljø

Styret har som strategisk mål å forbedre bomiljøet i borettslaget. Styret har derfor også i inneværende periode hatt søkelys på å fjerne misnøyen som enkelte beboere i borettslaget hadde i 2023. Dette er blitt bedre og blitt løst med dialog. Styret tar gjerne imot kritiske tilbakemeldinger, men styret må kunne forvente at kommunikasjonen mellom beboere og styret skjer på en god og konstruktiv måte.

Styret har i alle nyhetsbrev til beboerne i 2024 gjentatt budskapet om at styret kontaktes via vibbo.no eller ved å skrive e-post til styret. Styret er fornøyd med at dette fungerer bra, og spesielt det at antall henvendelser på Vibbo er stor.

Styret har under 2024 også forbedret Vibbo ved å legge inn noen nye temaer samt rettet opp noe som var foreldet. Vi ser fortsatt behov for å utvide med flere temaer og det vil komme i løpet av 2025.

Styret har som mål at det skal være en god og hyppig informasjonsformidling til beboerne. Følgende saker har vært informert om både i infoskriv og via Vibbo:

Skjeggkre, nye ladestasjoner, ventilasjonsanlegget, energisparende- og kostnadsbesparende tiltak samt alle vannskadene med påfølgende forsikringssaker som har pågått gjennom året.

Økonomi

Økonomien ble forbedret i 2024 i forhold til 2023. Likviditeten i borettslaget er bedret etter reforhandling på TV/Bredbånd.

Regnskapet for 2024 er gjort opp med et årsresultat på kr 2 260 768,- etter korrigeringer for ekstraordinære innbetalinger på individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Det vises ellers til regnskapet for 2024.

Felleskostnader ble økt med 5% 1. august 2025 pga. nødvendige nye etablerte servicekontrakter og rengjøring av avtrekkskanaler i ventilasjons anlegget. Dette førte til dårlig likviditet og vi måtte utsette planlagt oppstart av vedlikehold.

Felleskostnader ble også økt med 5% i januar 2025 Bakgrunnen for økningen i felleskostnader er at styret ønsker å opprettholde en god økonomi i borettslaget med tanke på fremtidig vedlikehold.

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styreleder er HMS ansvarlig og et styremedlem (Lasse Mørkhagen) er HMS kontakt i borettslaget. Styret publiserte en nyhetssak om HMS arbeidet i borettslaget på Vibbo i april 2024. Nyhetssaken presiserer styrets og den enkelte beboers ansvar, og viser til «HMS brev til beboerne» og «Sjekkliste for egenkontroll» for nærmere informasjon.

På styremøtet i oktober 2024 gjennomførte styret den årlige evalueringen av HMS-arbeidet i borettslaget. HMS-rutiner ble oppdatert. Videre ble kontroll av fellesarealet i borettslaget utført i november 2024 i henhold til borettslagets HMS-rutiner på dette området.

Den årlige branntekniske testen av klokker, sirener og styringer ble gjennomført 16/12-2024. Borettslaget har fra starten hatt avtale med EDA Elektro Data Romerike AS om Brann og nødlyskontroll, og EDA var derfor involvert i gjennomføringen av brannøvelsen.

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

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

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

Styret jobbet med å få en oversikt på antall nøkkelbrikker som er registrert på andelseiere. Dette fordi vi ønsket å slette de nøkkelbrikker som er mistet og eventuelt glemt ved overtagelse av leiligheter. Det ble slettet 53 nøkkelbrikker i 2024. Noen få måtte opprettes på nytt fordi hjemmehjelpstjenesten var glemt når nøkkelbrikker ble rapportert.

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

Temperatur fotografering av samtlige el-tavler utført av BTA Elektro. Vi fikk avvik i borettslagets hovedtavle. Den trenger rengjøring. Det er spesialfirmaer som utfører renhold i el-tavler. Vi har innhentet pris og bestilt dette arbeidet som vil bli av Miljøsikring AS utført i april 2025.

I september ble det gjennomført en brann/evakueringsøvelse i samarbeid med NRB. Vi fikk gode tips på hvordan vi løser problemet for de som ikke kan gå i trapper når heisen stanser. Dette vil komme som egen info i løpet av 2025.

Vannskade-forsikringssaker

Status for 2024 er at styret i inneværende periode har jobbet med fire skadesaker som skyldes vannlekkasje. To av disse er avsluttet, mens de to andre er i avslutningsfasen

Den saken med størst skader er vannlekkasjen fra en takterrasse i Kanalveien 4 sommeren 2023. Forsikringen dekker ikke utbedring av skadeårsaken siden denne er utett tak/fasade. Borettslagets styre måtte derfor selv ta ansvaret for å organisere arbeidet med å finne årsaken til lekkasjen og utbedre denne. På grunn av at ekstremværet «Hans» måtte styret også ta ansvaret og bruke tid på å engasjere firmaer for å utbedre følgeskadene. Denne saken ble ferdigbehandlet i november 2024.

Den andre skadesaken som er ferdigbehandlet, er en vannlekkasje som kun omfatter vannskader i én leilighet. Årsaken til skadene var lekkasje fra tak, og styret måtte involveres for å finne skadeårsaken. Saken ble ferdigbehandlet i februar 2025.

Den tredje saken er lekkasjer i gangen/ventilasjonsanlegget i Tærudgata 12. Det var i alt tre lekkasjer. De to første i august i 2023, den siste i mai 2024. Vi fikk allerede i slutten av 2023 beskjed fra Tryg om at de ikke finner skadeårsaken og at borettslaget selv må finne ut av dette. Styret engasjerte derfor GK Norge for å få hjelp. Det tok imidlertid lang tid før konklusjonen var klar. Dette skjedde først i juni 2024 etter at GK Norge kom på befaring få timer etter at lekkasjen hadde skjedd. Gjenstående arbeid er å bli enige med Tryg om erstatning for ødelagte bøker.

Den fjerde saken er lekkasje fra et utluftingsrør for kloakk som går over tak. Styret måtte også her engasjere firmaer for å finne skadeårsak, for Tryg mente at dette kunne skyldes utett tak. Konklusjonen fra lekkasjesøket var imidlertid at årsaken var to rørbrudd. Tryg aksepterte denne konklusjonen og dekket dermed kostnadene for utbedring. I tillegg ble det oppdaget dårlig branntetting mellom to etasjer. Dette er nå utbedret. Gjenstående arbeid i denne saken er ny himlingsplate i berørt leilighet.

Ventilasjonsanlegget

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

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

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

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

Styret hadde et nytt møte med OBOS 15/2-2024 hvor også GK var med. Status etter dette møtet er at OBOS og GK nå også jobber med en ny problemstilling, ikke bare den som er knyttet til temperaturer fra minus 6 °C og kaldere. Den nye problemstillingen er at anlegget i bygg B er ustabilt også når det er varmere enn dette. Blant annet har anlegget ikke gått på full luftmengde over lengre tid.

På møtet medio februar ble det dessuten besluttet at GK skal foreta kontrollmålinger av luft i utvalgte boliger og trappeoppgangen/korridorer, dette gjelder både bygg A og B.

Disse målingene viste at i spesielt Tærudgata 12 var måleresultatene lave og det ble oppdaget mye støv i avtrekkskanalene. Vi ble oppfordret til å rengjøre disse slik at oppsamling av støv ikke forhindret avtrekk. Styret engasjerte firmaet OPTICE AS til å utføre dette samt filterskift slik at luftmengder i hht. TEK-10 skulle bedre luftkvaliteten. Det skulle vise seg at dette ikke hjalp, og vi ba om at hele bygget skulle innreguleres på nytt. Dette skulle skje i uke 47 2024, men pga. mannskapsmangel ble dette flyttet til uke 6 i 2025. Når dette arbeidet er ferdig vil styret ta kontroll målinger og sammenligne måleresultatene med tidligere målinger som ble utført i 2019. Styret vil påse at ventilasjonsaggregatet går på riktig hastighet og at reservekapasitet er til stede slik at ekstra pådrag virker når samtidighetsfaktor på matlaging er høy.

Vedlikehold

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

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

Det er gledelig at vi kan begynne å hente inn tjenester fra håndverkere til å utføre vedlikehold med kontroll på kostnader. Vi har i perioden mellom GF 2024 til GF 2025 utført noen kostnadsparende tiltak samt nødvendig vedlikehold.

· På mesanin har belysning blitt byttet til LED fra Lysrør. Dette ble dekket av OBOS miljøkonto og vil gi besparelser på strømutgifter.

· Ventilasjonsrengjøring av alle avtrekkskanaler.

· Alle trappeløp har byttet takarmaturer utenfor heiser.

· Inngangsparti i T-12 er pusset opp. Vegger er malt, beskyttelse på søyler og ved døråpner montert, Fuget overgang gulv vegg og taklampene byttet.

· Gulvbelegg i hovedtavle

· Rengjøring i hovedtavle (rapport)

· Maling i plan 2 korridor T-12.

Opprydding sykkelrom.

Syklene som ble ryddet vekk og satt i karantene ble hentet av Norasonde gruppen som holder til i Lillestrøm.

Sameiet og borettslaget - drift og vedlikehold av garasjeanlegget

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

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

Sameiet Jerbanegata ES har en vaktmestertjeneste for fellesarealene levert av BORG Eiendomsforvaltning. Borettslaget sa opp sin avtale med Coor og tegnet en ny med BORG eiendomsforvaltning slik at et selskap

har ansvar for hele garasjekjelleren. Vi så på dette som en fordel for å ivareta en god forvaltning og drift i garasjeanlegget.

Ladeanlegg Elbil

Styret har inngått avtale med Wattif om drift av ladeanlegg for elbil. Avtalen løper i 5 år.

Det ble i forkant av avtaleinngåelsen arrangert 2 beboermøter hvor samtlige beboere var invitert. Her presenterte styret bakgrunnen for ønsket om å sette bort driften av ladeanlegget til en profesjonell part.

Det var helt nødvendig for borettslaget å få kontroll på kostnadene forbundet med ladeanlegget.

Etter en runde med undersøkelser i markedet falt vår innstilling på wattif. Avtalen ble inngått først når et flertall av beboere med tilgang til parkeringsplass hadde satt seg opp på listen.

Det var en del oppstarts-trøbbel med det nye anlegget, men har etter dette i det store og det hele fungert tilfredsstillende. Wattif har etter dette vokst kraftig med sin overtalgelse av Mer, dette har resultert i dårlig kapsitet på kundeservice og enkelte beboere har klaget på dårlig service. Dette følges opp av styret fortløpende.

Arrangementskomité

Arrangementskomiteen består av Sissel Strand, Berit Sætersdal, Astrid Høigaard og Elin Dale fra styret.

Komiteen har gjennomført 2 aktiviteter i 2024; Dugnad og Julegløgg.

Dugnaden ble gjennomført 11.06.24. Det var en vellykket dugnad med stort oppmøte og følgende arbeid ble utført:

-Ulike malerarbeid utvendig- 2 skillevegger ut mot takhagen og korridorer i 2.etg

-Fjerning av grønske på steinbed

-Sette opp hjørnebeskyttelser

-Vasking av utemøbler

-Skifte lampeskjermer i fellesoppganger og bytte av 2 lamper i nødtrapp

-Montere hylle på vaktmesterrommet

-Støvsuge mesanin og ventilasjonsrom.

Dette er arbeid som har spart fellesskapet for kostnader.

Det ble servert pølser, brus og kaffe. Det ble i tillegg utlodning av et gavekort på kr 500,-.

Alt arbeid vi utfører i fellesskap vil spare oss for felleskostnader.

Servering av julegløgg med pepperkaker ble gjennomført 09.12.24. I tillegg brus og godteposer til barna. Dessverre en aktivitet som få møter opp på, men komiteen mener vi fortsatt skal ha denne aktiviteten for beboerne.

Borettslaget har avtale med Coor Service Management om renhold i våre lokaler. De skal bl.a. levere matter. Der har det vært noen utfordringer med matteskift, men etter dialog har dette ordnet seg.

Renhold foregår etter oppsatt plan samt hovedrengjøring 1 gang pr år.

Radonmålinger

Brikker for måling av radon ble delt ut i november 2024 til alle beboere i 2.etg. Målingen er bestilt og betalt av styret.

Målingen skal vare i minst 2 måneder. Beboerne blir bedt om å levere ved oppmøte til Generalforsamlingen som skal avholdes 24.03.25

Reforhandlede og nye avtaler

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

Den nye avtalen innebærer flere forbedringer. Oppsummert:

· Ny lavere månedspris

· Høyere hastighet på grunnpakke internett - En dobling fra 50 til 100 mbit

· Lavere pris på valgfri oppgradering til høyere hastighet

· Ny forbedret router til alle leiligheter - nyeste generasjon router med Wifi 6 og mesh-støtte.
Telia kontaktet hver beboer for å avtale tid for bytte av utstyr.

Vi har sjekket alle serviceavtaler vi har og satt ut disse i konkurranse for å få lavere kostnader. Vi fikk da også oppdatert priser til dagens nivå slik prisene vi ser er reelle.

Vi har byttet ut EDA Elektrodata med BTA Elektro.

Det er opprettet 2 nye servise avtaler i 2024.

· Prolink International AS – Etterlysende ledesystem

· Envac - Avfallsanlegg

Videre gjøremål

Det vil bli bestilt container for levering av diverse avfall.

Til generalforsamlingen i Portalen Lillestrøm Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Portalen Lillestrøm Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

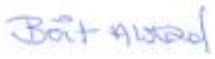
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**772 773**	**1 054 805**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		17 712 379	17 451 471
Tilbakeføring av avskrivning	16	14 518	14 518
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-1 713 096	-1 830 020
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-15 451 611	-15 844 638
Innsk. øremerk. bankkto		-7 033	-4 672
Økning egenkapital i fellesanlegg		-131 276	-68 691
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**423 882**	**-282 032**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 196 654**	**772 773**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 518 101	2 750 455
Kortsiktig gjeld	-321 446	-1 977 682
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 196 654**	772 773

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		10 704 976	10 003 761	11 107 512	10 309 080
Innkrevde felleskostnader	2	6 956 777	6 081 527	6 958 488	7 510 920
Andre inntekter	3	16 554	1 948	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**17 678 307**	**16 087 236**	**18 066 000**	**17 820 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 892	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-212 000	-200 000	-200 000	-212 000
Avskrivninger	16	-14 518	-14 518	-14 500	-15 000
Revisjonshonorar	6	-11 500	-11 500	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-198 710	-188 710	-200 000	-210 000
Konsulenthonorar	7	-47 998	-39 614	-80 000	-80 000
Kontingenter		-28 800	-28 800	-28 800	-29 000
Drift og vedlikehold	8	-1 072 459	-762 154	-810 000	-946 000
Forsikringer		-385 996	-336 130	-370 000	-444 000
Kommunale avgifter	9	-2 105 937	-2 166 861	-2 220 000	-2 367 000
Kostnader sameie	15	-324 737	-386 350	-455 000	-612 000
Energi/fyring	10	-856 184	-901 996	-946 000	-885 000
TV-anlegg/bredbånd		-674 470	-745 062	-790 000	-687 000
Andre driftskostnader	11	-481 979	-512 413	-485 500	-517 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 445 180**	**-6 322 309**	**-6 642 800**	**-7 048 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**11 233 127**	**9 764 927**	**11 423 200**	**10 772 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		15 451 611	15 844 638	0	0
DRIFTSRESULTAT		**26 684 738**	**25 609 565**	**11 423 200**	**10 772 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 559	15 646	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-8 991 918	-8 173 741	-9 239 000	-8 568 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 972 359**	**-8 158 095**	**-9 234 000**	**-8 563 000**
ÅRSRESULTAT		**17 712 379**	**17 451 471**	**2 189 200**	**2 209 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		17 712 379	17 451 471		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	561 570 109	561 570 109
Tomt		77 000 000	77 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	217 789	86 513
Andre varige driftsmidler	16	16 937	31 455
Miljøbankkonto, øremerket		134 657	219 630
SUM ANLEGGSMIDLER		**638 939 492**	**638 907 707**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		58 488	197 745
Andre kortsiktige fordringer	17	55 614	146 207
Energiavregning	18	419 285	148 786
Driftskonto OBOS-banken		925 337	1 881 186
Driftskonto OBOS-banken II		18 601	18 499
Sparekonto OBOS-banken		39 776	357 076
Sparekonto OBOS-banken II		1 002	956
SUM OMLØPSMIDLER		**1 518 101**	**2 750 455**
SUM EIENDELER		**640 457 593**	**641 658 162**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 144 * 5 000		720 000	720 000
Annen egenkapital	19	162 113 871	144 401 492
SUM EGENKAPITAL		**162 833 871**	**145 121 492**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	157 980 095	175 144 802
Borettsinnskudd	21	319 200 000	319 200 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	122 180	214 186
SUM LANGSIKTIG GJELD		**477 302 275**	**494 558 988**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		274 060	1 001 288
Påløpte renter		47 049	814 529

Påløpte avdrag		0	161 865
Felleskostnader innbetalt til feil selskap	23	337	
SUM KORTSIKTIG GJELD		**321 446**	**1 977 682**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**640 457 593**	**641 658 162**
Pantstillelse	24	638 400 000	638 400 000
Garantiansvar	15	36 149	121 923

Lillestrøm, 13.02.2025
Styret i Portalen Lillestrøm Borettslag

Glenn Rimmereide /s/ Elin Dale /s/ Ole Erik Hedenstad /s/

Lasse Mørkhagen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 631 371
Garasjeleie	148 200
Avregning el-bil	116 856
Strøm elbil	56 750
Parkeringsleie	2 400
Ekstra kjellerbod	1 200
Kapitalkostnader på IN-lån	10 673 182
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	31 794
Overført til kapitalkostnader	-10 704 976
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 956 777**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ladeinntekter 2024	8 238
Avregning el-bil (gammelt anlegg)	2 672
Strømforbruk al-bil 2. halvår 2023	2 235
Tryg Forsikring - Skadeoppgjør 2023	3 410
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 554**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 892
SUM PERSONALKOSTNADER	**-29 892**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 212 000.
I tillegg har styret fått dekket julemidddag for kr 2 613, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-8 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-39 873
SUM KONSULENTHONORAR	**-47 998**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-107 992
Drift/vedlikehold VVS	-7 000
Drift/vedlikehold elektro	-34 843
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-177 745
Drift/vedlikehold heisanlegg	-119 523
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-665
Drift/vedlikehold brannsikring	-102 876
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-428 393
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 125
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-35 950
Egenandel forsikring	-36 000
Kostnader dugnader	-8 348
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 072 459**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-204 025
Vann- og avløpsavgift	-1 385 960
Renovasjonsavgift	-515 952
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 105 937**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-320 969
Andre fyringskostnader	-535 215
SUM ENERGI / FYRING	**-856 184**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-9 375
Container	-13 827
Driftsmateriell	-3 882
Lyspærer og sikringer	-3 200
Vaktmestertjenester	-125 385
Renhold ved firmaer	-261 086
Andre fremmede tjenester	-45 028
Trykksaker	-3 182
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 613
Andre kontorkostnader	-1 373
Porto	-500
Bank- og kortgebyr	-2 959

Velferdskostnader	-9 570
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-481 979**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 764
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 779
Andre renteinntekter	1 016
SUM FINANSINNTEKTER	**19 559**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-8 991 880
Renter på leverandørgjeld	-38
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 991 918**

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

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

NOTE: 15
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 36/100 deler (seksjon 2) av Jernbanegata Lillestrøm ES.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 36 149.
Selskapets andel i sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

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

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler		
Kostpris	101 625	
Avskrevet tidligere	-70 170	
Avskrevet i år	-14 518	
		16 937
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**16 937**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-14 518**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån - for lite innbetalt kapitalkostnader	49 071
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IK (viderefakturert i 2025)	6 543
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**55 614**

NOTE: 18
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 117 705
SUM INNTEKTER	**-1 117 705**

KOSTNADER

Techem	102 358
Fjernvarme	1 434 632
SUM KOSTNADER	**1 536 990**

SUM ENERGIAVREGNING	**419 285**

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

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

NOTE: 19
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	7 895 824
Egenkapital fra IN tidligere	142 225 178
Egenkapital fra IN 2024	15 451 611
Reduksjon EK fra IN	-3 458 742
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**162 113 871**

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2018	-319 200 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 830 020	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 713 096	
Nedbetalt tidligere, IN	142 225 178	
Nedbetalt i år, IN	15 451 611	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-157 980 095**

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

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-122 180
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-122 180**

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-337
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-337**

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	319 200 000
Pantelån	157 980 095
Beregnede IN-forpliktelser	154 218 047
TOTALT	**631 398 142**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 171 416	1 067 547	1 171 000	1 171 000
Andre inntekter		0	12 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 171 416**	**1 080 047**	**1 171 000**	**1 171 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 473	-7 050	-7 500	-7 500
Styrehonorar	4	-53 000	-50 000	-53 000	-53 000
Revisjonshonorar	5	-8 656	-8 213	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-49 605	-47 695	-50 000	-53 000
Konsulenthonorar	6	-27 553	-39 975	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-91 224	-69 243	-115 000	-150 000
Energi/fyring	8	-336 601	-470 792	-400 000	-400 000
Andre driftskostnader	9	-235 472	-196 396	-222 000	-327 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-809 585**	**-889 364**	**-872 500**	**-1 015 500**
DRIFTSRESULTAT		**361 831**	**190 683**	**298 500**	**155 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 824	524	0	0
Finanskostnader		0	-398	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 824**	**126**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**364 655**	**190 808**	**298 500**	**155 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		364 655	190 808		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		160 006	28 205
Andre kortsiktige fordringer	11	12 642	0
Driftskonto OBOS-banken		532 691	550 740
Sparekonto OBOS-banken		46	45
SUM OMLØPSMIDLER		**705 385**	**578 990**
SUM EIENDELER		**705 385**	**578 990**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		604 970	240 315
SUM EGENKAPITAL		**604 970**	**240 315**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		100 415	98 321
Annen kortsiktig gjeld		0	240 355
SUM KORTSIKTIG GJELD		**100 415**	**338 675**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**705 385**	**578 990**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Til
Generalforsamlingen Portalen BBL - Lillestrøm
Styret i Portalen BBL - Lillestrøm

Lillestrøm 0802-2025

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING;2
SAK; (1) Eiendomsskatt
SAK; (2) Vedlikehold
SAK;)3) Kostnad takst

ORIENTERING'
Jeg har gjennom flere år foreslått at Generalforsamlingen skal gå inn for gransking av Portalen BBL
Både gransking av drift som forvalting. Det har blitt nedstemt hvert år, noe som er svært beklagelig. En granskning kunne ha spart andelseierne i BBL for flere millioner kroner. Jeg har tidligere dokumentert alvorlige mislighold, som;

A) Tidligere Styre, har ikke innrapportert skader innenfor reklamasjonstiden 5 år.
B) Tidligere Styre, har godkjent ventilasjonen, selv om den aldri har fungert i T-12.
C) eiendomsskatt

Alle disse forhold har ført til betydelige merkostnader for BBL, som har gjort at det nye styret har vært nøtt til å øke husleien.
Dette er kostnader som beboerne ikke burde bli belastet for.
Den forrige styret V/ Styreformann O. Hedenstad, har på ingen måte utført den jobben de var pålagt å gjøre i henhold til vedlikeholdsplikten. Viser til borettslagsloven §5-17. vedlikehold o.e. fra laget. §5-18(1) skadebot ansvar.
Ved at ovennevnte styret V/styreformann O. Hedenstad har vist en aktløs handling og påført andelseierne betydelige kostnader. jeg vil derfor be generalforsamlingen gå til søksmål etter borettslagsloven |§12 skadebot - skadebot§12-1 skadebot ansvar. Jeg legger ved brev, dokumenter som ble levert til Generalforsamlingen 2024. vedlegg.1
Da tidligere ansvarlig Styreformann Hedenstad verken svarte på brev, eller innrapporterte skader på bygget innenfor garantitiden, ei heller besvarte purringer ang. vedlikehold. Jeg vil derfor be sittende styre/styreformann fremlegge en, kostnadsoversikt/takst til generalforsamlingen 25, over hva dette har og vil koste andelseierne. Det gjelder alle skader på bygget inkl. kjeller etg. Dette for å fremme et korrekt erstatningskrav.
Jeg har tidligere spurt om en forklaring på regnskapet år 19 og år 20 i forhold til regnskapsført kommunale avgifter på kr.2.154.944,- og forklaringen under Note 8, år 19. I regnskapsåret 20 står det ingenting under Note8. Jeg har også tidligere forespurt om hvorfor styret blander sammen Kommunale avgifter og Eiendomsskatt i regnskapet, da eiendomsskatt er skatt beregnet ut fra verdien på hver enkelt andelsleilighet, og skal behandles deretter. Kommunal avgifter en felleskostnad. Jeg har aldri fått noen svar på dette forhold, Derfor vil jeg be styreleder redegjøre for diss forhold.
Som jeg skjønner, er garasjeanlegget et eget selskap, hvor vi som har kjøpt parkeringsplasser har andeler i. Selskapet "Jernbanegt. har et eget styre og Styreformann.. Jeg har aldri fått noen rapport fra det selskapet/styreformann om hvordan økonomien og vedlikeholdet er opprettholdt i garasjen.. Styreformann har aldri levert noen rapport eller innrapportert skader på bygget innenfor reklamasjonstiden. Det er her svært viktig å få avklart ansvarsforhold i forhold til garasjen og det styrets evt. vedlikeholdsplikt. Jeg ber derfor styret redegjøre for generalforsamlingen . Det hadde vært naturlig om styreleder i Jernbanegata kunne informere generalforsamlingen. Den nye styreleder og nestleder har gjort en formidabel jobb med å rydde opp i gamle misligheter av tidligere styrer.
Det skal snart tilbakebetales for mye betalt eiendomsskatt fra Lillestrøm Kommune til alle beboere som har betalt eiendomsskatt. Det jeg vet er at ca. 50 leiligheter i BBL ikke har eiendomsskatt og at ca.100 som har krav(eiendomsskatt). Dette gjelder årene 21,22,23,24.

Spørsmål som tidligere er krevd besvart av O. Hedenstad og som ikke er besvart, er som flg.;

1. Hva er min årlige eiendomsskatt ?
2. Har du hensyntatt at det er ca. 50 andelseiere som ikke har eiendomsskatt?
3. Er disse andelseierne avkrevd eiendomsskatt?
4. E det slik at eiendomsskatten er fordelt på alle leilighetene i BBL ?

Jeg ber her styret redegjøre for generalforsamlingen hva tidligere styrer har gjort, og om hvordan det skal fungere, samt hvordan en tilbakebetaling til andelseierne vil skje. Her står det klart i loven at styret er pliktig til å utgi disse etterspurte opplysninger, når de blir etterspurt av andelseierne.

TIL ORIENTERING
Borettslagsloven
§12-4 Krav på vegne av laget.
(1)Har generalforsamlingen gitt ansvarsfritak eller forkastet fremlegg om å kreve skadebot etter §12-1, kan en tiendedel, men minst to av andelseierne gjøre skadebot ansvar gjeldende på vegne av og i navnet til laget. Er søksmål om skadebot reist, kan det holde frem selv om noen av andelseierne trekker seg, eller andelen går over til andre.

FØLGENDE FORSLAG FREMMES GENRALFORSAMLINGEN PORTALEN BBL - 2025 som det voteres over

FORSLAG;. Generalforsamlingen gir herved styret/laget fullmakt til å kreve tidligere styret v/Styreleder O.Hedenstad for skadebot etter borettslagsloven § 5-17 vedlikehold, §5-18(1) samt borettslagsloven §12 skadebot- skadebot§12-1 skadebot ansvar.

Med hilsen
Per Erik Hverven 5018

Vedlegg: 1
Generalforsamlingen 2025

Til

Generalforsamlingen Portalen BBL 2024.

Styret I Portalen BBL

RAPPORT/BEFARING

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

Vurdering av skader under befaring;

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

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

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

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

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

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

6. 4.etg, Sprekker veggplater korridor

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

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

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

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

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

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

12. 1.etg. Hovedinngangen; Løse fliser i hulkil.

KJELLER

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

14. Kjeller.

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

B) For rom; må males i sin helhet.

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

15.PARKERINGSHUSET/KJELLER

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

16. Manglende innrapportering av vinduer som ikke tilfredsstiller

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

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

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

(

17. Manglende innrapportering av ulovlig montert luftutkast i

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

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

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

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

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

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

19. Manglende innrapportering om manglende ventilasjon i Innergangene.

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

innergangene/korridorene å tilført Ventilasjonen i leilighetene, for å tilfredsstille kravene i regelverket TEK-10, for god ventilasjon. Hverken Obos eller styret har ønsket noen kontroll. Dette har tidligere blitt antydet ovenfor Obos. Om dette er tilfelle, **vil hendelsen bli håndtert deretter.**

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

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

Dette er kun foreløpige beregninger.

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

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

Mvh

PerErik Hverven

PORTALEN BORETTSLAG
Årsmøte 2025

Valgkomiteens arbeid

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

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

Som det går fram av årsberetningen har styrets arbeid vært omfattende og krevende. Valgkomiteen vil gi styret anerkjennelse for vel utført arbeid. Flertallet i styret gir uttrykk for gode kollegiale forhold og, i motsetning til tidligere, at de gjerne vil fortsette en ny periode. Dette er positivt selv om styremedlem Adriana Cvjetkovic har trukket seg i perioden. Valgkomiteen har derfor ønsket å beholde et velfungerende styre mest mulig intakt.

Valgkomiteen ønsker å ha en rutine slik at styrets leder velges for 2 år og at 2 av 4 styremedlemmer velges hvert år for en 2 års periode. Da et styremedlem har trukket seg i perioden betyr det at det i år må velges 3 styremedlemmer. For å komme ajour med forannevnte foreslås derfor at et styremedlem velges for en periode på 1 år.

Med denne bakgrunn foreslår valgkomiteen at Glenn Rimmereide gjenvelges som styreleder for 2 år. I samråd med Ole Erik Hedenstad, som har lengst fartstid, foreslår valgkomiteen at han gjenvelges som styremedlem for 1 år. I tillegg foreslås at Lasse Mørkhagen gjenvelges som styremedlem for 2 år og at Julie Johansen velges som nytt styremedlem for 2 år. På den måten vil styrevalgene være ajour med valg i samsvar med overnevnte rutine ved neste årsmøte.

Dagens varamedlemmer har frasagt seg gjenvalg/flyttet. Som nye varamedlemmer foreslår valgkomiteen Knut Helge Eikrem og Skjalg Nakkim. Valgkomiteen foreslår at varamedlemmene rangeres da det synes å være mest hensiktsmessig både praktisk og formelt.

Totalt sett mener valgkomiteen dette har blitt en god løsning selv om fordelingen av verv mellom de enkelte deler av borettslaget på noen områder kunne vært bedre enn det har vært mulig å få til.

Valgkomiteens innstilling

<u>Styreleder:</u>		
Glenn Rimmereide	Kanalveien 6	Gjenvalg for 2 år.
<u>Styremedlemmer:</u>		
Lasse Mørkhagen	Kanalveien 6	Gjenvalg for 2 år.
Julie Johansen	Tærudgata 12	Ny, for 2 år.
Ole Erik Hedenstad	Tærudgata 12	Gjenvalg for 1 år.
Elin Dale	Kanalveien 4	Ikke på valg

Varamedlemmer til styret:

1. Varamedlem: Knut- Helge Eikrem	Kanalveien 6	Ny, for 1 år.
2. Varamedlem: Skjalg Nakkim	Kanalveien 6	Ny, for 1 år.

Delegert til OBOS generalforsamling:

Delegert: Lasse Mørkhagen	Tærudgata 12
Vara for delegert: Ole Erik Hedenstad	Tærudgata 12

Valgkomite:

Kai Thoresen	Kanalveien 6	Gjenvalg for 1 år.
Birgit Misfjord	Kanalveien 6	Gjenvalg for 1 år.
Per Chr. Andersen	Kanalveien 6	Ny, for 1 år.

Styrets godtgjørelse

Styrets godtgjørelse ble på årsmøte i 2024 fastsatt til kr. 212.000 som tilsvarte en økning på 6% i samsvar med SSBs tall for gjennomsnittlig lønnsvekst i 2023. Godtgjørelsen hadde da vært uendret siden 2019.

Ifølge SSBs tall har gjennomsnittlig lønnsvekst i 2024 vært 5,3 %. Valgkomiteen vil foreslå at godtgjørelsen for dette året økes tilsvarende lønnsveksten og fastsettes til kr. 223.000 totalt. Styret fordeler selv godtgjørelsen mellom styremedlemmene.

Valgkomiteen i Portalen brl
6.3.2025

Kai Thoresen Birgit Misfjord Tore Falkenås

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25
Selskapsnummer: 697 **Selskapsnavn:** PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 915565158
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 18:00, Lillestrøm Rådhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering - Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Anders Thorud fra OBOS som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

2. Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner Anders Nicolai Trætteberg fra OBOS som protokollfører, og Anders Skaug Johansen som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

4. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på, da innkallingen ble sendt ut iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager.

> **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

5. Årsregnskap for 2024

Viser til Årsregnskap for 2024 i Innkallingen. Generalforsamlingen behandler godkjenning av årsregnskapet, og styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital i tråd med gjeldende praksis.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner årsregnskap for 2024, og godkjenner at årsresultatet overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 223 000,-

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til kr 223 000,- for styreperioden 2024-2025.

✓ **Vedtatt.**

7. Innkommet forslag - Vindusvask

Fremmet av: Markus A. Vaage 3022

Det vises til borettslagets vedtekter punkt 5-2 (1) andre punktum, vedrørende borettslagets vedlikeholdsplikt: Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Det bes om at styret ivaretar borettslagets plikter og sørger for nødvendig utvendig vedlikehold av vinduer, i form av at det gjennomføres utvendig vask av vinduer i 2025.

Det er ikke gjennomført utvendig vask av vinduer på flere år. Dette har resultert i stor oppsamling av urenheter på vinduene. Det bes derfor om at dette prioriteres i 2025. Særlig for vinduer i "kort-endene" hvor det ikke er balkong og ikke mulig å vaske flere av vinduene selv.

Styrets innstilling
Styret har tidligere undersøkt behov for fasadevask. Da ble det avdekket at fasaden trenger vedlikehold på 7-10 år. Styret foreslår dermed at disse vinduene tas som en del av fasadevasken når det kommer opp som en del av det planlagte vedlikeholdet.

Styrets innstilling: Planlagt vedlikehold som fasadevask vil også innbefatte vinduer.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslagstiller støttet styrets forslag til løsning. En deltager stemte for innkommet forslag, resten stemte mot forslag som påla styret å gjøre vasken i 2025. Styret gjennomfører vindusvask samtidig med fasadevask på hensiktsmessig tidspunkt.**

8. Orienteringssak. Styret besvarer spørsmål fra Hverven.

Fremmet av: Per Erik Hverven 5018

Se brev fra Hverven i vedlegg 2 (Hvervens spørsmål og forslag til GF 2025).

Styrets innstilling
Styret vil på generalforsamlingen gi en orientering om spørsmålene som er stilt.

Eiendomsskatt – Jfr Lov om Burettslag §5-19 Fordeling av felleskostnader

Jfr Skatteetatens nettsider:
Boligselskapet (fellesbetegnelse på borettslag og boligaksjeselskap) er ansvarlig for eiendomsskatten og vil motta en samlet regning for alle boligene i selskapet.
Hvordan kostnaden fordeles på de enkelte andelseierne avhenger av vedtekter og bestemmelser i boligselskapet. Normalt fordeles kostnadene etter en fordelingsnøkkel basert på forholdet mellom verdiene på boenhetene.

Styret har vært i kontakt med Lillestrøm Kommune Seksjon for økonomi- og virksomhetsstyring ved saksbehandler for eiendomsskatt Christian Bjørneby. Bjørnebye informerer om at Lillestrøm Kommune ikke har navnelister over hvem som betaler hva i eiendomsskatt slik som f.eks. Oslo Kommune gjør. Lillestrøm kommune fakturerer vårt borettslag som en eier, i motsetning til ved selveierleiligheter hvor den enkelte eier faktureres direkte. I Lillestrøm kommune vil det da ikke være slik at enkelte andelseiere er unntatt eiendomsskatten.

Borettslaget har en fordelingsnøkkel for å fordele eiendomsskatten utover andelene i laget på lik linje som med felleskostnader. Planen er å tilbakebetale.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen tar informasjon til etterretning.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Innkommet forslag - Votering om Skadebot i hht. borettslagloven.

Fremmet av: Per Erik Hverven 5018

Se brev fra Hverven i vedlegg 2 (Hvervens spørsmål og forslag til GF 2025).

Styrets innstilling
Hverven fremmer i sitt brev en liste med krav om utbedring av mangler i forbindelse med 5-årsgarantien, samt krav om utbedring av manglende vedlikehold (dere finner listen i brevets vedlegg 1). Denne kravlisten er identisk med listen han leverte til granskningssak 8 på generalforsamlingen i 2024 (Vedlegg 2 til sak 8 på GF 2024). Styret viser til vedtak fattet på generalforsamlingen i 2024 hvor generalforsamlingen stemte ned daværende granskningssak 8.

Siden generalforsamlingen i 2024 har styret brukt kravlisten fra Hverven som et underlag for å adressere nødvendig vedlikehold. Arbeidet med å adressere vedlikeholdsbehovene er påbegynt og kan dokumenteres. Arbeidet tas gradvis og innenfor borettslagets økonomiske rammer.

Et samlet styre mener at i stedet for å bruke penger på en sak om skadebot, så fortsetter styret å engasjere profesjonelle håndverkere for vedlikehold og utbedring av mangler i borettslagets fellesarealer. Vi bruker forslagsstillers kravliste som oppdragsliste for å gjennomføre dette. Vi samler medgått tid og materiell for utbedring av mangler i en faktura. Denne fakturaen videresender vi til OBOS/Veidekke og ber om at de dekker beløpet i sin helhet på grunn av mangler som er forsøkt utbedret tidligere eller som ikke er utført.

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

At en enkeltperson skal stilles som ansvarlig, mener styret er urimelig i denne saken. Det kan ikke utelukkes at tidligere styrer kan ha gjort feil i saker hvor entreprenør har vært motpart. Det avgjørende her er om det er gjort feil av forsettlig eller uaktsom karakter, noe forslagsstiller ikke har sannsynliggjort. Styret vil derfor i stedet for å bruke penger på en sak om skadebot, fortsette å engasjere profesjonelle håndverkere for vedlikehold og utbedring av mangler i borettslagets fellesarealer. Per Erik Hvervens punkter i kravlisten brukes allerede som et underlag for å gjennomføre slik vedlikehold. Noe styret har til hensikt å fortsette med.

Skulle det bli mer enn 50% som voterer for forslaget til Hverven, vil det bli rettsinstans som må avgjøre hvorvidt det er opptrådt på uaktsom måte. Det er med andre ord ingen automatikk i at Ole Erik fastslås som ansvarlig i denne saken.

Styret er sterkt uenig i forslaget og anbefaler å votere mot forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 2 stemmer for forslag, resten mot. Votering via håndsopprekking, ettersom generalforsamlingen ikke ønsket skriftlig votering.**

10. Endring av husholdningsregler - korttidsutleie

I forbindelse med at vi har leiligheter som blir annonsert på Airbnb, har det blitt fremmet misnøye. Borettslaget har hatt problem med stjålet post, forsøpling, tilgrising i heis, korridorer og trappehus. Styret ønsker strengere kontroll på denne type kortidsutleie og har følgende forslag:

Styret ønsker å utvide husholdningsreglene med en ny paragraf. §9

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

Dette vil gi styret litt bedre kontroll over hvem som leier og når. Dette spesielt med tanke på borettslagsloven §5-3 som sier følgende: «Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret overlate bruken av bustaden til andre ut over det som følgjer av §§ 5-4 til 5-6.» og §5-4 sier videre: *«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»*. Kort oppsummert har andelseiere lov til å leie ut andelen sin for inntil 30 døgn i løpet av et år uten å måtte søke om dette.

Det understrekes at andelseiere ikke er nødt til å søke styret om tillatelse for utleie inntil 30 dagers i året, men er pliktig til å informere styret om korttids utleien skriftlig. Inkludert hvem som skal bo i andelsleiligheten, og varigheten på utleieperioden.

Forslag til vedtak:
Følgende tekst legges inn som ny paragraf §9 i husholdningsreglene: «Overlating av bruk»: «Andelseiere har lov til å leie ut andelen sin for inntil 30 døgn i løpet av et år uten å måtte søke om dette. Andelseiere plikter å skriftlig informere styret om alle former for bruksoverlating, også bruksoverlating som ikke er søknadspliktig. Informasjon om utleie skal formidles til styret før utleien finner sted».

✓ **Vedtatt.**

11. Votering på forhåndsgodkjenning av advokatkostnader ifb. med ventilasjon

Styret ønsker godkjenning til å benytte jurister for å gå til rettslig skritt mot OBOS/GK hvis målerapporten fra sist innregulering fra GK viser avvik fra den forventede TEK 10 standarden.

TEK10 standard var det som var gjeldende bygg standard når Portalen borettslaget ble oppført.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner bruk av borettslagets midler til rettslig skritt mot OBOS/GK hvis målerapporten viser avvik fra TEK10 standard.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Glenn Rimmereide

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Glenn Rimmereide

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Julie Johansen
Lasse Mørkhagen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Julie Johansen
Lasse Mørkhagen

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Ole Erik Hedenstad

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ole Erik Hedenstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut-Helge Eikrem
Skjalg Nakkim

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Knut-Helge Eikrem
Skjalg Nakkim

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Chr. Andersen
Birgit Misfjord
Kai Thoresen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Per Chr. Andersen
Birgit Misfjord
Kai Thoresen

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lasse Mørkhagen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lasse Mørkhagen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ole Erik Hedenstad

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ole Erik Hedenstad

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
De andelseiere som har terrasser og /eller balkonger med impregnerte gulvbord, har ansvar for vanlig vedlikehold. Borettslaget står for utskifting. De andelseiere som har trepanel på ytterveggen på terrassen eller balkong har ansvar for at disse overflatene blir malt. Det gjelder også beboeres side av skillevegger mellom andelene. Det er kun maling utlevert av styret som skal brukes på disse. Terrasser omfatter både terrasser på takhagen og takterrasser i 6., 7. og 8. etasje.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

8-5 Tillitsvalgtes integritet.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Valgkomité

12-1. Valgkomité

Valgkomitéen velges for ett år av gangen. Valg av valgkomité skal forekomme på hver generalforsamling. Valgkomiteens mandat er å foreslå kandidater for nytt styre og rapportere dette til generalforsamlingen. Valgkomiteens mandat er også å foreslå størrelsen på styrets godtgjørelse.

VEDLEGG 1 PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 08.01.2020

Leilighets nr.	Andels nr.	Garasjeplass 1	Garasjeplass 2	HC-plass	Bod nr.
2001	1	2001			2001
2002	2	2002	09		2002
2003	3	2003			2003
2004	4	2004			2004
2005	5				2005
2006	6	2006			2006
2007	7				2007
2008	8				2008
2009	9				2009
2010	10	2010			2010
2011	11	2011			2011
2012	75	2012			2012
2013	76	2013			2013
2014	77	2014			2014
2015	78	2015			2015
2016	79				2016
2017	80				2017
2018	81				2018
2019	82				2019
2020	83	2020			2020
2021	84				2021
2022	85				2022
3001	12	3001			3001
3002	13	3002			3002
3003	14				3003
3004	15	3004			3004
3005	16	3005			3005
3006	17				3006
3007	18				3007
3008	19				3008
3009	20				3009
3010	21				3010
3011	22				3011
3012	23	02			3012
3013	24	3013			3013
3014	86	3014			3014
3015	87				3015
3016	88				3016
3017	89	3017			3017
3018	90	3018			3018
3019	91				3019

3020	92				3020
3021	93				3021
3022	94				3022
3023	95	3023			3023
3024	96				3024
3025	97				3025
4001	25				4001
4002	26				4002
4003	27				4003
4004	28	4004			4004
4005	29	4005			4005
4006	30				4006
4007	31	04			4007
4008	32				4008
4009	33				4009
4010	34	EL4010 (N)			4010
4011	35				4011
4012	36	4012			4012
4013	37	4013			4013
4014	98	4014			4014
4015	99				4015
4016	100	EL4016 (N)			4016
4017	101	4017			4017
4018	102	4018			4018
4019	103				4019
4020	104				4020
4021	105				4021
4022	106				4022
4023	107	4023		4023	4023
4024	108				4024
4025	109	4025			4025
5001	38	5001			5001
5002	39				5002
5003	40				5003
5004	41	5004			5004
5005	42	5005			5005
5006	43				5006
5007	44	5007			5007
5008	45				5008
5009	46				5009
5010	47			5010	5010
5011	48				5011
5012	49				5012
5013	50	5013			5013
5014	110			5014	5014
5015	111				5015
5016	112				5016

5017	113	7015			5017
5018	114	5018			5018
5019	115				5019
5020	116				5020
5021	117				5021
5022	118				5022
5023	119	5023			5023
5024	120				5024
5025	121	5025			5025
6001	51	6001			6001
6002	52	6002			6002
6003	53				6003
6004	54	6004			6004
6005	55	6005			6005
6006	56				6006
6007	57				6007
6008	58				6008
6009	59	6009			6009
6010	60	6010			6010
6011	61	6011			6011
6012	122	6012			6012
6013	123				6013
6014	124				6014
6015	125	6015			6015
6016	126	6016			6016
6017	127				6017
6018	128	6018	01		6018
6019	129	6019			6019
6020	130				6020
6021	131				6021
6022	132	6022			6022
7001	62	7001			7001
7002	63				7002
7003	64	05			7003
7004	65	7004			7004
7005	66	7005			7005
7006	67			7006	7006
7007	68	03			7007
7008	69	7008			7008
7009	133	7009			7009
7010	134				7010
7011	135	7011		7011	7011
7012	136	7012			7012
7013	137	7013			7013
7014	138	7014			7014
7015	139	5017			7015
8001	70	8001			8001

8002	71				8002
8003	72	8003			8003
8004	73	8004			8004
8005	74	8005			8005
8006	140	8006			8006
8007	141				8007
8008	142	8008			8008
8009	143	8009			8009
8010	144	8010			8010

HUSORDENSREGLER FOR

PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grilling på borettslagets fellesareal er ikke tillatt.

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

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

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

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Søknad om dyrehold

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

……..

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

……

…..……., den ……../…… Styrets leder: ……..

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

81/2477/0/0

Tegnforklaring:

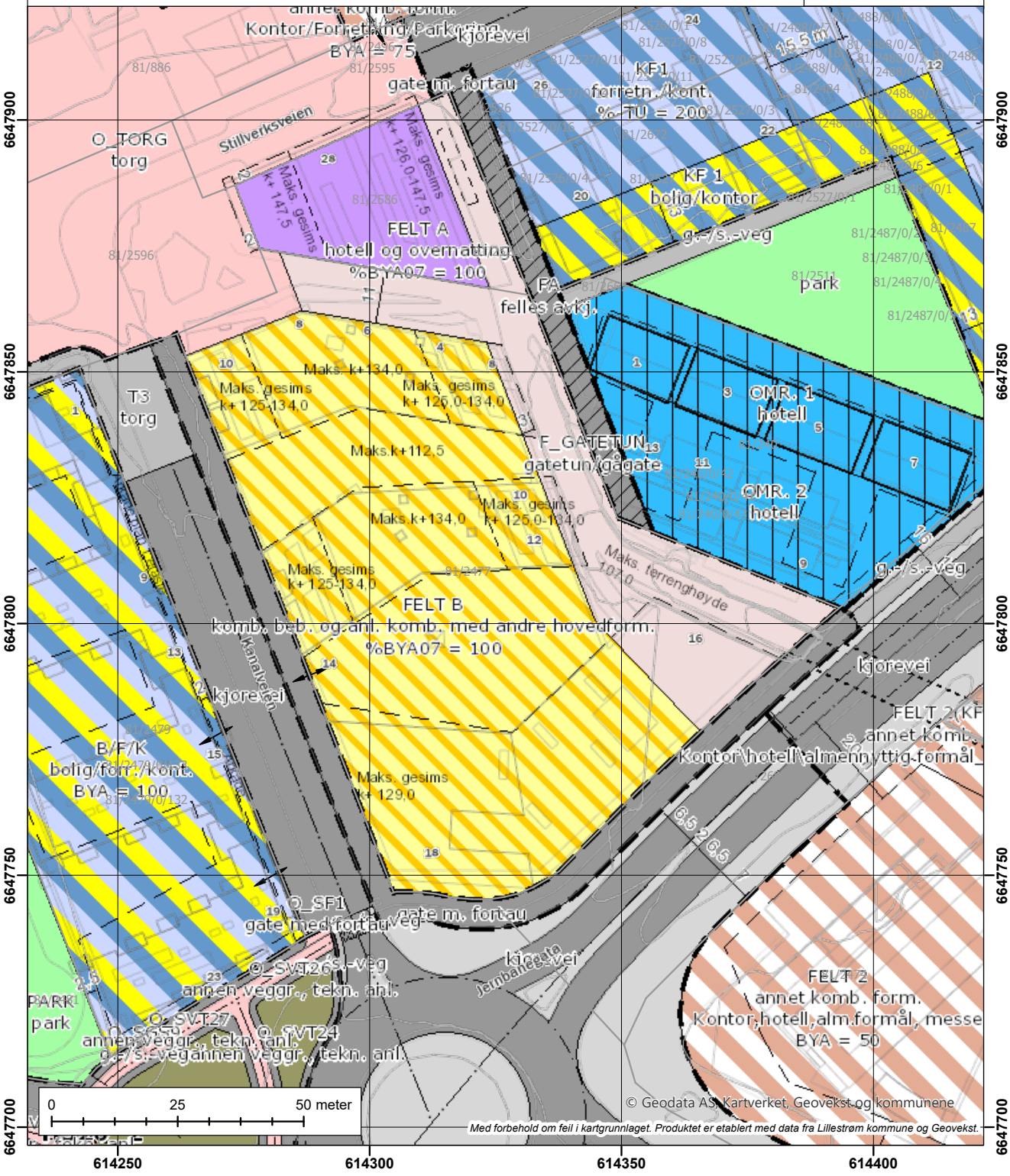
- Hotell med tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Torg
- Park
- Felles avkjørsel
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål
- 1320 - Hotell og overnatting
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- RpFareSone
- 660 - Bevaringsområder
- 1242 - Avkjørsel
- Regulert høydenivå
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1254 - Tunnel
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

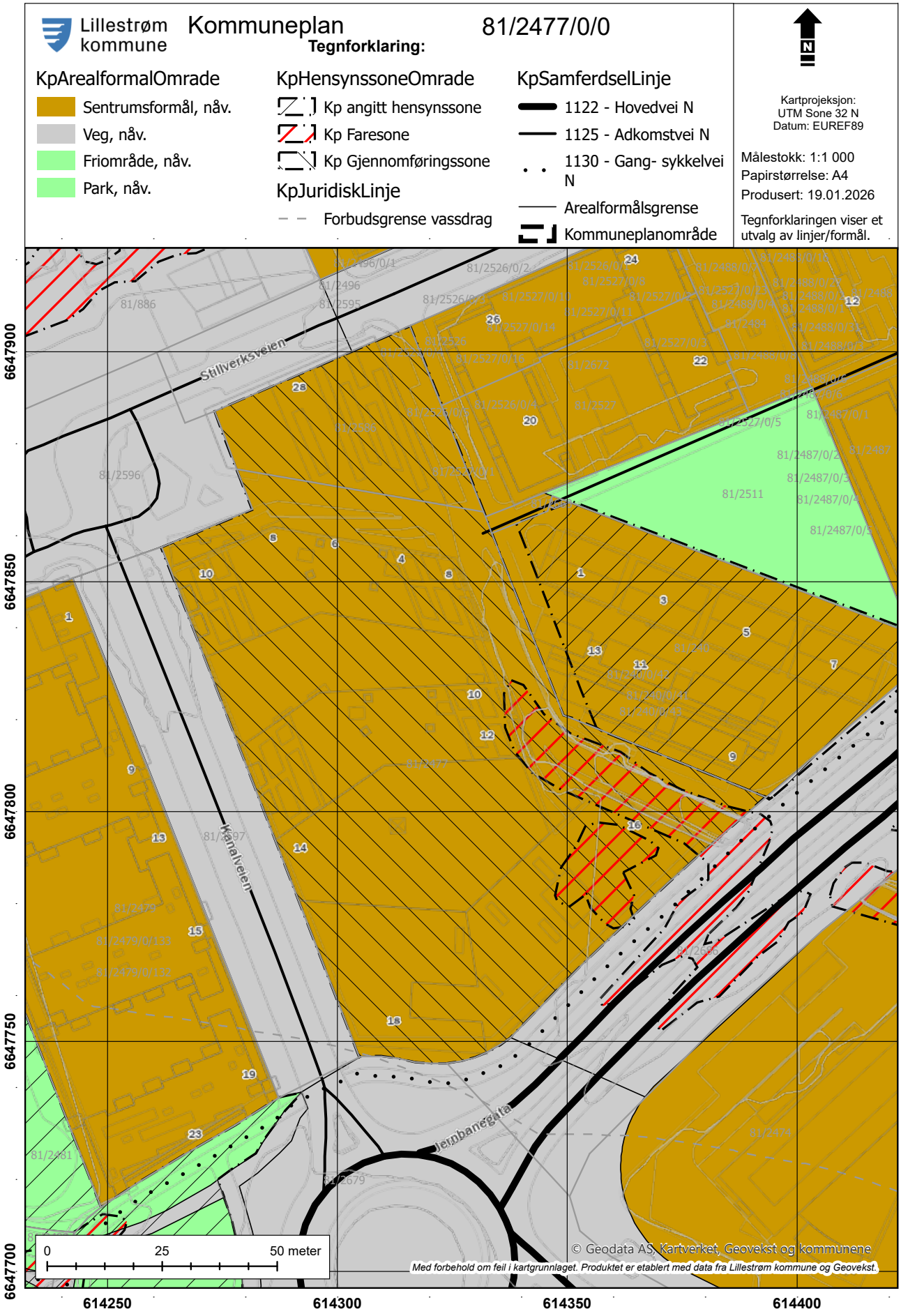
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 19.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.




Lillestrøm kommune
Kommuneplan
81/2477/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Sentrumsformål, nåv.
Veg, nåv.
Friområde, nåv.
Park, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
Kp Faresone
Kp Gjennomføringssone
KpJuridiskLinje
Forbudsgrense vassdrag
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 19.01.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Stillverksveien
Kanalveien
Jernbanegata
6647900
6647850
6647800
6647750
6647700
614250
614300
614350
614400
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

SKEDSMO KOMMUNE
Plan- og bygningsavdelingen
Byggesak utvikling

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 LILLESTRØM

BESØKSADRESSE
LILLESTRØM

SENTRALBORD

TELEFAX

SKEDSMO KOMMUNE

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

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2014/6722	Per Christian Tellefsen, 66938431	22.10.2018

Saksnr.:2014/6722
Vedtaksnr.(DS):18/824

Ferdigattest - Portalen - Nybygg bolig/næring/hotell og torg - gnr 81 bnr 2477 og gnr 81 bnr 2586 - Kanalveien 4, 6, 8, 14 og 18, Tærudgata 10, 12 og 16 samt Stillverksveien 28 (hotell)

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Nye bygg og anlegg - frittliggende, Kanalveien/Tærudgata/Stillverksveien, 2004 LILLESTRØM

Gnr: 81	Bnr: 2477	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: 43.686 m^2

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
PS 15/6	22.01.15	HUT – estetikk/utomhusplan
DS 14/869	23.01.15	Rammetillatelse
DS 15/70	23.01.15	IG 0
DS 15/189	13.03.15	IG 1
DS 15/359	19.05.15	IG 2
DS 15/479	03.06.15	IG 3
PS 15/81	06.10.15	HUT – mindre fasadeendringer
DS 15/1025	05.11.15	IG 4
DS 16/190	07.03.16	IG 5
DS 16/264	05.04.16	IG 6
DS 16/397	18.05.16	IG 7
DS 16/952	02.11.16	IG 8
DS 17/266	22.03.17	Endringstillatelse – torg + fasader
DS 17/301	05.04.17	Midlertidig brukstillatelse 3, heis 2 Br i Hotellet
DS 17/497	30.05.17	Midlertidig brukstillatelse 4 – kjeller, parkering, ramper, uteområder plan 1 samt deler av kontorbygg med heis.
DS 17/658	07.07.17	Midlertidig brukstillatelse 5, del av 7. etasje, kontorbygg

forts.

DS 17/765	31.08.17	Midlertidig brukstillatelse 6, boligblokk B
DS 17/823	19.09.17	Midlertidig brukstillatelse 7, boligblokk B (Tillegg)
DS 17/870	29.09.17	Midlertidig brukstillatelse 8 – del av kontorbygg, plan 7
DS 17/936	24.10.17	Midlertidig brukstillatelse 9 – del av kontorbygg, plan 5
DS 17/957	26.10.17	Midlertidig brukstillatelse 10 – del av plan 5 i kontorbygg (Kemner)
DS 17/990	07.11.17	Midlertidig brukstillatelse 11 – del av plan 1 i blokk A (kjøttforretning)
DS 17/1039	20.11.17	Midlertidig brukstillatelse 12 – kontorbygg plan 10
DS 17/1108	08.12.17	Midlertidig brukstillatelse 13 - To heiser i hotell
DS 17/1112	08.12.17	Midlertidig brukstillatelse 14 - Hotell og resterende utomhus
DS 17/1158	20.12.17	Endringstillatelse – restaurant mot torg
DS 18/25	09.01.18	Midlertidig brukstillatelse 15 – kontorlokaler for Bufetat (3. og 9. etasje samt deler Midlertidig brukstillatelse 15 av 5. etasje)
DS 18/403	14.05.18	Midlertidig brukstillatelse 16 – Restaurant SYD med tilhørende areal
DS 18/445	05.06.18	Midlertidig brukstillatelse 17 – Kontorlokaler i 4. etasje
DS 18/499	19.06.18	Midlertidig brukstillatelse 18 (ANNULERT)
DS 18/506	21.06.18	Midlertidig brukstillatelse 18

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan 39 og anmodning fra LPO Arkitekter AS, datert 14.09.18.
- Boligene har ikke skorsteiner, men er oppvarmet med fjernvarme.
- Befaring av sentrale deler av tiltaket (hotell, boligdel, takterrasser og kontorbygg) ble gjennomført 18.01.18 og indikerte godt samsvar mellom rammetillatelse og bygd tiltak. Sporadiske befaringer av utearealene i sommer viste heller ikke avvik fra godkjent tiltak.
- Det er foretatt adresseendring og tomtedeling etter at rammetillatelse ble gitt. Følgende endringer er av betydning:
    - Hotellet er fradelt som egen eiendom (gnr/bnr 81/2586), der eiendomsgrense går i veggliv bortsett fra i Tærudgata der halve gata inngår i eiendommen.
    - Hotellet har fått gateadresse Stillverksveien 28
    - Bolig- og næringsdel mot hotellet har fått gateadresse Kanalveien 4, 6 og 8.
    - Bolig- og næringsdel mot Tærudgata har fått gateadresse Tærudgata 10, 12 og 16
    - Næringsdel med inngang fra Kanalveien har fått adresse Kanalveien 14 og 18.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

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

Klagerett

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

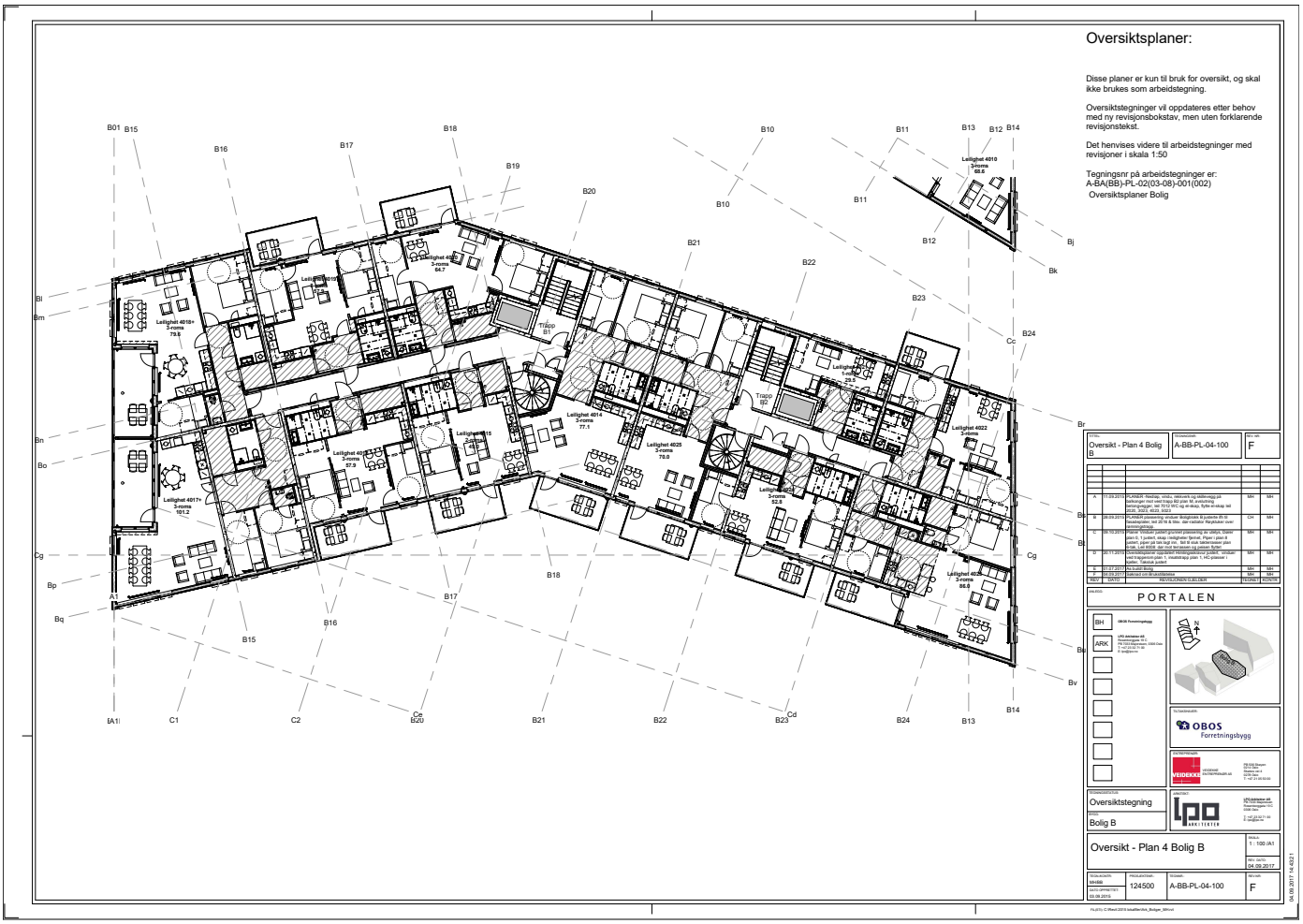
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Ellen Anita Holterhagen
seksjonsleder

Per Christian Tellefsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent


Oversiktsplaner:
Disse planer er kun til bruk for oversikt, og skal ikke brukes som arbeidstegning.
Oversiktstegninger vil oppdateres etter behov med ny revisjonsbokstav, men uten forklarende revisjonstekst.
Det henvises videre til arbeidstegninger med revisjoner i skala 1:50
Tegningsnr på arbeidstegninger er:
A-BA(BB)-PL-02(03-08)-001(002)
Oversiktsplaner Bolig
Leilighet 4010
3-roms
65.6
Leilighet 4018+
3-roms
79.8
Leilighet 4017+
3-roms
101.2
Leilighet 4014
3-roms
77.1
Leilighet 4025
3-roms
76.0
Leilighet 4022
3-roms
Trapp
B1
Trapp
B2
PORTALEN
Oversikt - Plan 4 Bolig B
A-BB-PL-04-100
F
Oversiktstegning
Bolig B
Oversikt - Plan 4 Bolig B
1 : 100 (A1)
04.09.2017
124500
A-BB-PL-04-100
F

2017/14203

Skedsmo kommune
Teknisk sektor
Postboks 313
2001 LILLESTRØM
Org.nr: 938 275 130

Rett kopi bekreftes

Constance Haugland
advokatfullmektig
MNA

RETTIGHETSERKLÆRING

Erklæringens formål

Eiendom gnr./bnr. 81/2477 planlegges delt i to eiendommer, se vedlagte situasjonskart.

Denne erklæring skal sikre begge eiendommer de nødvendige rettigheter til vei, sykkelparkering, vann og avløp på hverandres grunn.

Veirett

Hovedbøl og fradelt parsell skal ha vei/adkomstrett over hverandres eiendommer. Veiretten gjelder areal som i reguleringsplan nr. 521 datert 24.4.2014 er regulert til gate/torg.

Rett til sykkelparkering

Hovedbøl og fradelt parsell skal ha rett til å disponere parkeringsplasser for sykkel på hverandres eiendommer. Retten gjelder areal som i reguleringsplan nr. 521 datert 24.4.2014 er regulert til gate/torg.

Vann og avløp

Hovedbøl og fradelt parsell skal ha rett over hverandres eiendommer til å opparbeide, ha liggende samt vedlikeholde vann- og avløpsledninger. I retten til vedlikehold ligger også rett til nødvendig tilkomst til VA-ledningene.

Tinglysing

Undertegnede hjemmelshavere til gnr./bnr. 81/2477 i Skedsmo kommune, samtykker herved til at denne erklæring tinglyses på gnr./bnr. 81/2477 og på parsell som skal fradeles denne.
Ny eiendom opprettet fra gnr. 81 bnr. 2477 er gnr. 81 bnr. 2586.
Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Skedsmo kommune.

Doknr: 1179303 Tinglyst: 25.10.2017
STATENS KARTVERK

Dato, sted:
Oslo, 17.7.2017

Nils Morten Bøhler
Styreleder
Jernbanegata Lillestrøm AS

Dato, sted:
.....

.....
Synnøve Sterri
Styremedlem
Jernbanegata Lillestrøm AS

Vedlegg 3-2/2

Utskrift A4

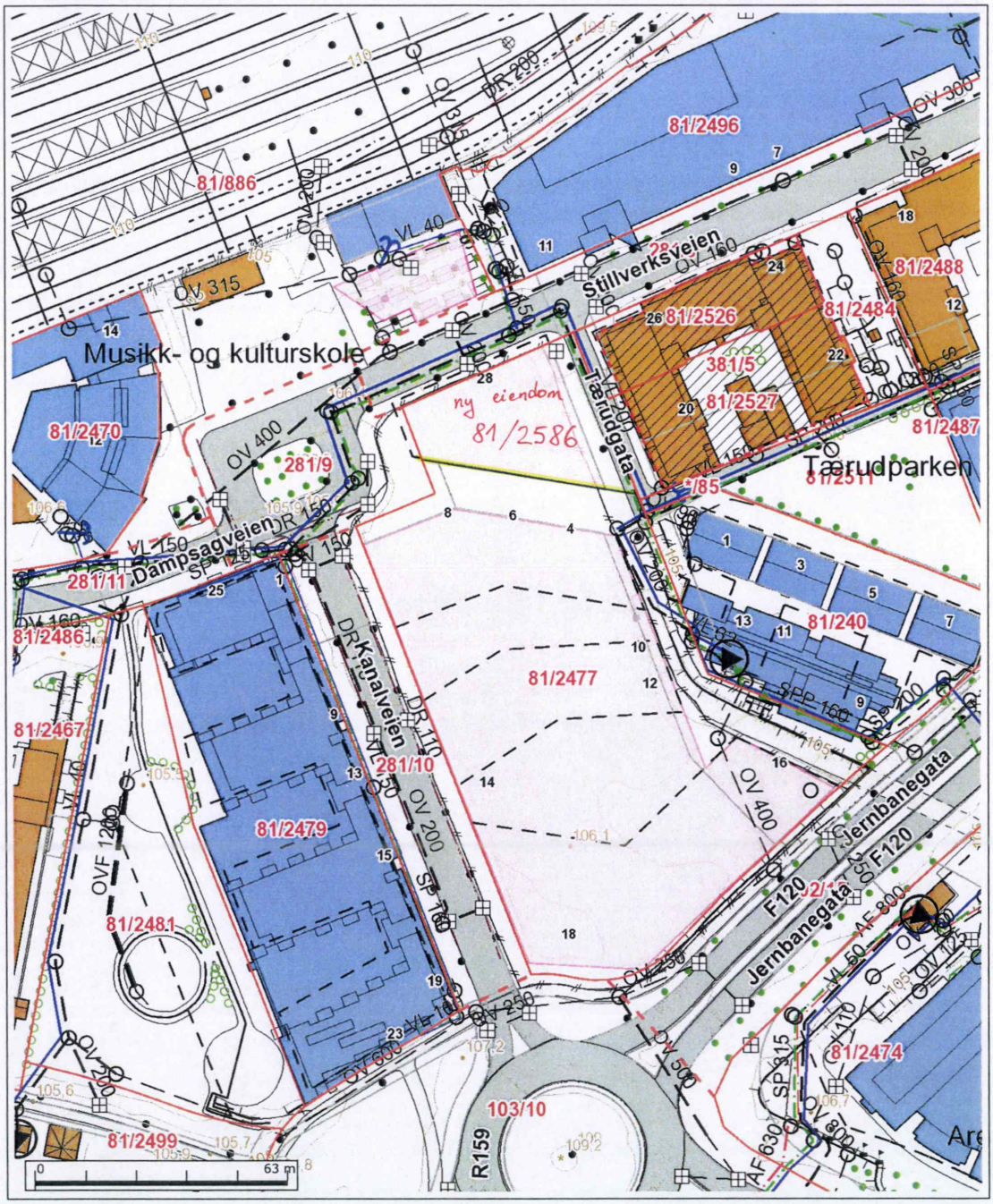
Situasjonskart som viser ønsket grense

Målestokk: 1:1 250

Dato: 13.07.2017 16:35:40

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Skedsmo kommune og Geovekst. Kartet kan ikke brukes som situasjonskart i bygge- eller delesaker.

SKEDSMO KOMMUNE



Rett kopi bekreftes
Gina Kverndalen
G.K

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613220037
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
820710592	LILLESTRØM KOMMUNE	Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
915565158	PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG		Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
992809558	PORTALEN KONTOR AS		c/o Arctic Business Management AS, Haakon VIIs gate 5, 0161 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3030	81	2477

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 3368196 Tinglyst: 20.11.2020 STATENS KARTVERK

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lillestrøm	PB 313, 2001 Lillestrøm	Persil Johnsen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Adv Bente Lauritzsen, v Advokatene i OBOS		920064566	22865873
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Hammersborg torg 1, pb 6666 St Olavs plass,	0129	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3030	Lillestrøm	81	2477	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	992809558	Portalen kontor AS	61/100
2	915565158	Portalen Lillestrøm borettslag	36/100

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	N	61	B
2	SB	36	B
		Nevner = 100	

Dato	Innsenderens underskrift
13.01.20	Bente Lauritzsen advokat MNA

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

KARTVERK STATENS

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av parkeringsplasser (6 stk) tillagt seksjon 1 som tilleggsareal i garasjekjeller (TB) overføres seksjon 2. Tilsvarende overføres del av parkeringsplasser (6 stk) tillagt seksjon 2 til seksjon 1. Det blir ingen endring i sameiebrøkene.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
13.01.20	Bente Lauritzsen

Bente Lauritzsen
advokat
MNA

STATENS KARTVERK

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Oslo 3.12.19		Nils Morten Bøhler
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Oslo, 2.12.19		Ali Marin Braagaard Eiendomsdirektør
Seksjonsnummer 2	Sted og dato Lillestr. 9.12.19	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver Kai-Terje Thoresen
Seksjonsnummer 2	Sted og dato Lillestrøm 9.12.19	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver BRAGE BERGÅKER.
Seksjonsnummer 1	Sted og dato Stavern, 16.12.19	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver Tor Henry Hansen
Seksjonsnummer 1	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
13.01.20	Bente Lauritzen advokat MNA

STATENS KARTVERK

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3030	Lillestrøm	81	2477		1, 2

Dato	Underskrift	Stempel
17.11.2020 30.04.20	Per Egil Johnsen	Lillestrøm kommune By- og stedsutvikling Postboks 313 2001 Lillestrøm

Dato	Innsenderens underskrift
13.01.20	Bente Lauritzsen advokat MNA

KARTVERK STATENS

VEDLEGG 3

Forenklet kart for byggesaksavdelingen, A4

Kartet brukes ved søknad om innvendige endringer som ikke medfører ny(e) bruksenhet(er), fasadeendring, riving (hvis kun riving), seksjonering av bygg/eiendom, godkjenning av plassering av tiltak nærmere enn 4 meter fra grense, eller i strid med regulert byggegrense for tiltak i størrelsesorden som i utgangspunktet er unntatt søknadsplikt iht. PBL § 20-3.

Når kartet legges ved søknad skal tiltaket være tydelig påført og vist med aktuelle avstander. Kartet er kun gyldig som vedlegg til søknad i ett år fra produksjonsdato.

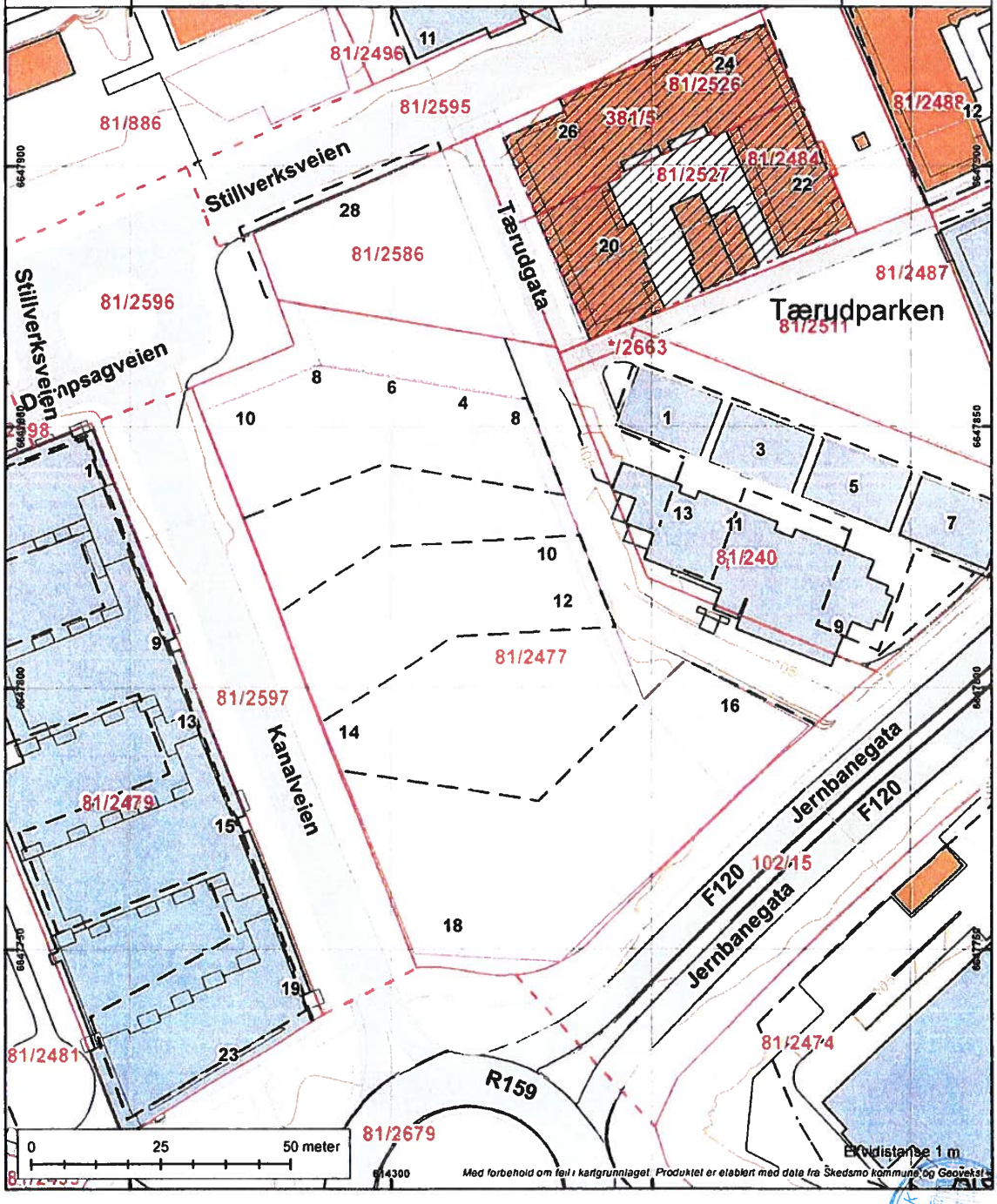
SKEDSMO KOMMUNE

- Innmålt grense
- Ikke innmålt grense
- Seksjoneringsgrense
- Eiendom med usikker plassering
- R Godkjent riving
- Godkjente tiltak
- Formålsgrense fra reg.-plan
- Byggegrense fra reg.-plan
- Byggelinje fra reg.-plan
- Frisiktsone fra reg.-plan

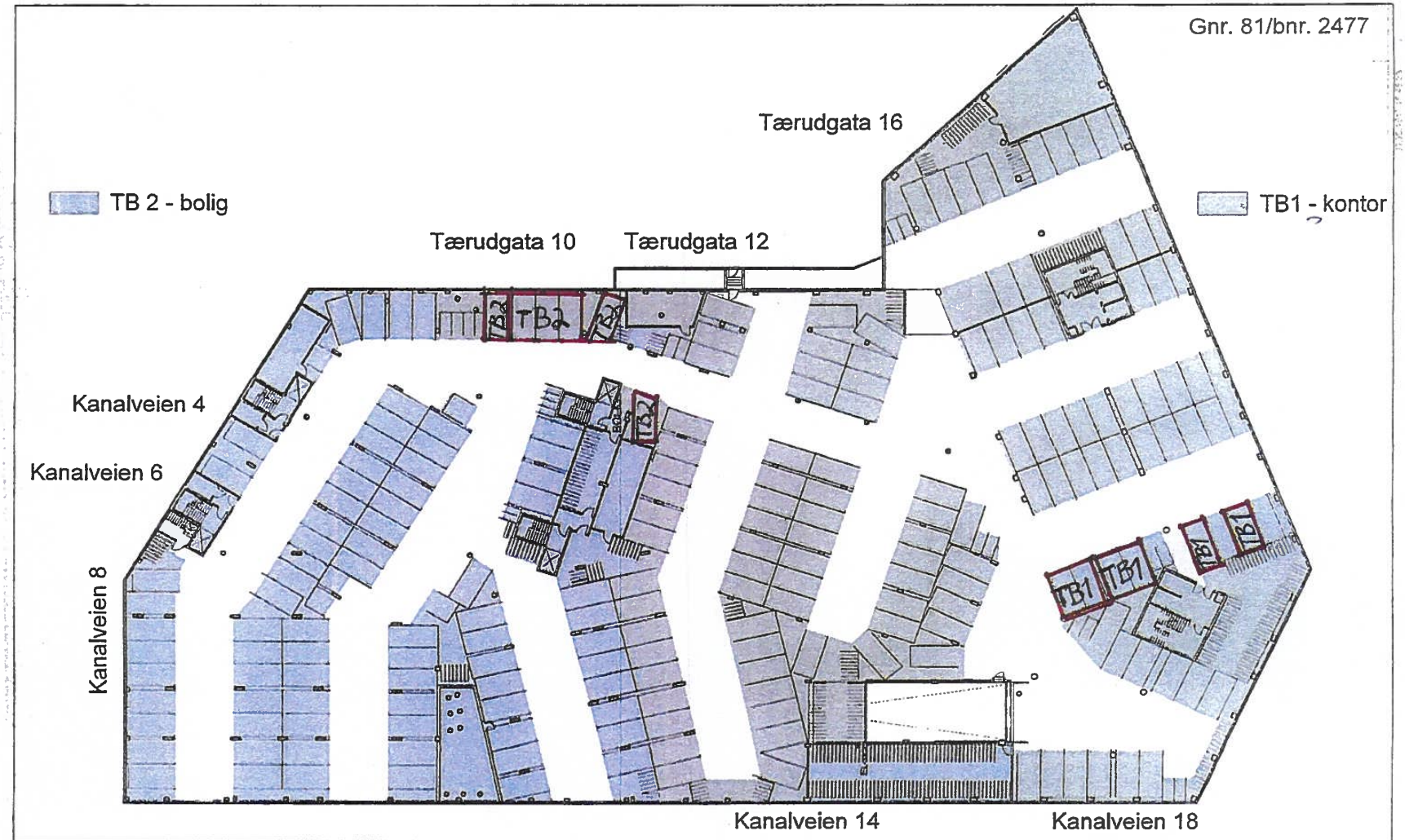
N

Koordinatsystem: UTM(EUREF89)
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

1:1 000
1 cm = 10 meter
Produsert
05 09 2019



VEDLEGG 2



TILTAKSHAVER: OBOS Forretningsbygg	ARKITEKT: LPO ARKITEKTER, Ratsenbergata 19C, Tlf: 23 32 71 00, 0356 Oslo, epost: lpo@lpo.no	Prosjekt: PORTALEN	Seksjonering garasjekjeller
		Tegningsstatus: Seksjonering	Dyna: Felles
		Prosjektnummer: 124500	Tegningsnummer: A-F-SE-000
		Dato: 22.09.2017	Rev.
		Tegnet av: SB	
		Kontrollert: SB	Skala: 1 : 350

Rev	Dato	Revisjonen gjelder	Sign	Kontr

KARTVERK STATENS

27.09.2017 15:45:33

Rett kopi bekreftes
Gina Kverndalen

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602219079
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974637979	SKEDSMO KOMMUNE TEKNISK SEKTOR	Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
992809558	PORTALEN KONTOR AS		Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0231	81	2477

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	81	2477	0	1	61 / 100	Næringseksjon	Ja	Nei
0231	81	2477	0	2	36 / 100	Samleseksjon bolig	Ja	Nei
0231	81	2477	0	3	3 / 100	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 125121 Tinglyst: 09.11.2017
STATENS KARTVERK

Returneres etter tinglysning til

Begjæring[1] om

☒ **oppdeling i eierseksjonen**

☐ **reseksjonering**

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0231	SKEDSMO	81	2477		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
992 809 558	PORTALEN KONTOR AS	1/1

3.Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]
1	N	61	B	13				25				37				49			
2	SB	36	B	14				26				38				50			
3	N	3		15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				100				= sum nevner:				100							

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
10/10 2017	NILS M. BOHLER SYNNØVE STERRI

KARTVERK STATENS

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres
OSLO 10/10 2017	SYNNØVE STERRI	
OSLO, 10/10 2017	NILS M. BØHLER	
,		
,		
,		
,		
,		
,		
,		

KARTVERK STATENS

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt[9)]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
81	2477			Skedsmo kommune Teknisk sektor Postboks 313 2001 LILLESTRØM

Dato	Stempel og underskrift
06.11.2017	Per Egil Johnsen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tingslysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

SYNNØVE STERRI

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
10/10 2017	NILS M. BØHLER

KARTVERK STATENS

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Plan- og bygningsavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 LILLESTRØM

BESØKSADRESSE
Jonas Liesgate 18 LILLESTRØM

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

OBOS BBL
Postboks 6666 St Olavs Plass
0129 OSLO
Att. Ivar Takle

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2017/16352	Per Egil Johnsen, 66938404	31.10.2017

Saksnr.:2017/16352
Vedtaksnr.(DS):17/965

Tillatelse til seksjonering - gnr 81 bnr 2477 - Kanalveien 4, 6, 8, 14, 16 - Tærudgata 10, 12, 16

Det vises til begjæring om seksjonering.

VEDTAK

I henhold til eierseksjonslovens § 9 godkjenner Skedsmo kommune seksjonering av nybygg bolig/næring på eiendom gnr. 81 bnr. 2477, slik som vist på vedlagt situasjonskart og plantegninger.

Opplysning om videre saksgang
Etter klagefristens utløp matrikkelføres eierseksjonene. Vedtaket sendes deretter til tinglysing.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages av grunneier(-e) og leietaker(-e) og andre med rettslig klageinteresse til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningslovens Kap. 6. Klagen sendes Skedsmo kommune, Teknisk sektor, Pb. 313, 2001 Lillestrøm med referanse til saksnummer. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.
Ønsker de å klage, tilrår vi dem å sette fram klagen så snart som mulig etter at meldingen om tillatelsen er mottatt. Kommer ikke klagen inn innen fristen, vil begjæringen om seksjonering bli sendt for tinglysing. I alle tilfeller vil kommunen sende begjæringen til tinglysing dersom ingen klager etter at fristen for å klage er gått ut eller når klagen er endelig avgjort.

Fraskrivelse av retten til å klage:
I saker hvor alle personer med rettslig klageinteresse i saken skriftlig fraskriver seg retten til å klage etter forvaltningsloven §§ 28 og 29, kan Skedsmo kommune godta å tinglyse begjæringen om seksjonering/reseksjonering før klagefristen i forvaltningsloven (3 uker) går ut.

SAKSUTREDNING

1. BAKGRUNN

Vedlegg i saken
Begjæring om seksjonering, datert 10.10.2017 av rekvirent.
Basiskart, datert 31.10.2017 av Skedsmo kommune.

KARTVERK STATENS

Plantegninger, datert 22.09.2017.
Vedtekter, udatert.

Faktaopplysninger
Hjemmelshaver til gnr. 81 bnr. 2477, Kanalveien 4, 6, 8, 14 og 16, Tærudgata 10, 12 og 16, søker om seksjonering av nybygg bolig/næring på eiendommen til eierseksjoner. Søknad er datert 10.10.2017.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan med plan-ID: 521, i et område regulert til Kombinert formål, kontor, forretning, bolig, tjenesteyting, bevertning.

Parkeringsplassdekning fremgår av gjeldende reguleringsplan m/bestemmelser.

2. VURDERING

Det søkes om seksjonering av nybygg bolig/næring, hvor igangsettingstillatelse er gitt 13.03.2015.

Begjæring om seksjonering inneholder opplysninger om:
- eiendommens betegnelse.
- de enkelte seksjoners formål.
- sameiebrøk for hver seksjon.

Med begjæringen følger situasjonsplan over eiendommen, plantegninger for alle etasjer og vedtekter for sameiet.

De enkelte seksjoners formål er ikke i strid med reguleringsplanen.

Gebyr:
Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre. Gebyrsatsene er tilgjengelig på kommunens hjemmesider: www.skedsmo.kommune.no.

Behandlingsgebyret er fastsatt til tre ganger rettsgebyret. Rettsgebyret er p.t.kr. 1.049,-. I tillegg skal kommunen, i henhold til eierseksjoneringsloven § 7, innkreve tinglysningsgebyr, p.t.kr. 525,-. Totale fakturagrunnlag utgjør kr. 3.672,-.

3. KONKLUSJON

Vilkårene etter eierseksjonsloven § 6 er oppfylt og seksjoneringsbegjæring er i samsvar med § 7, slik at tillatelse til seksjonering kan gis.

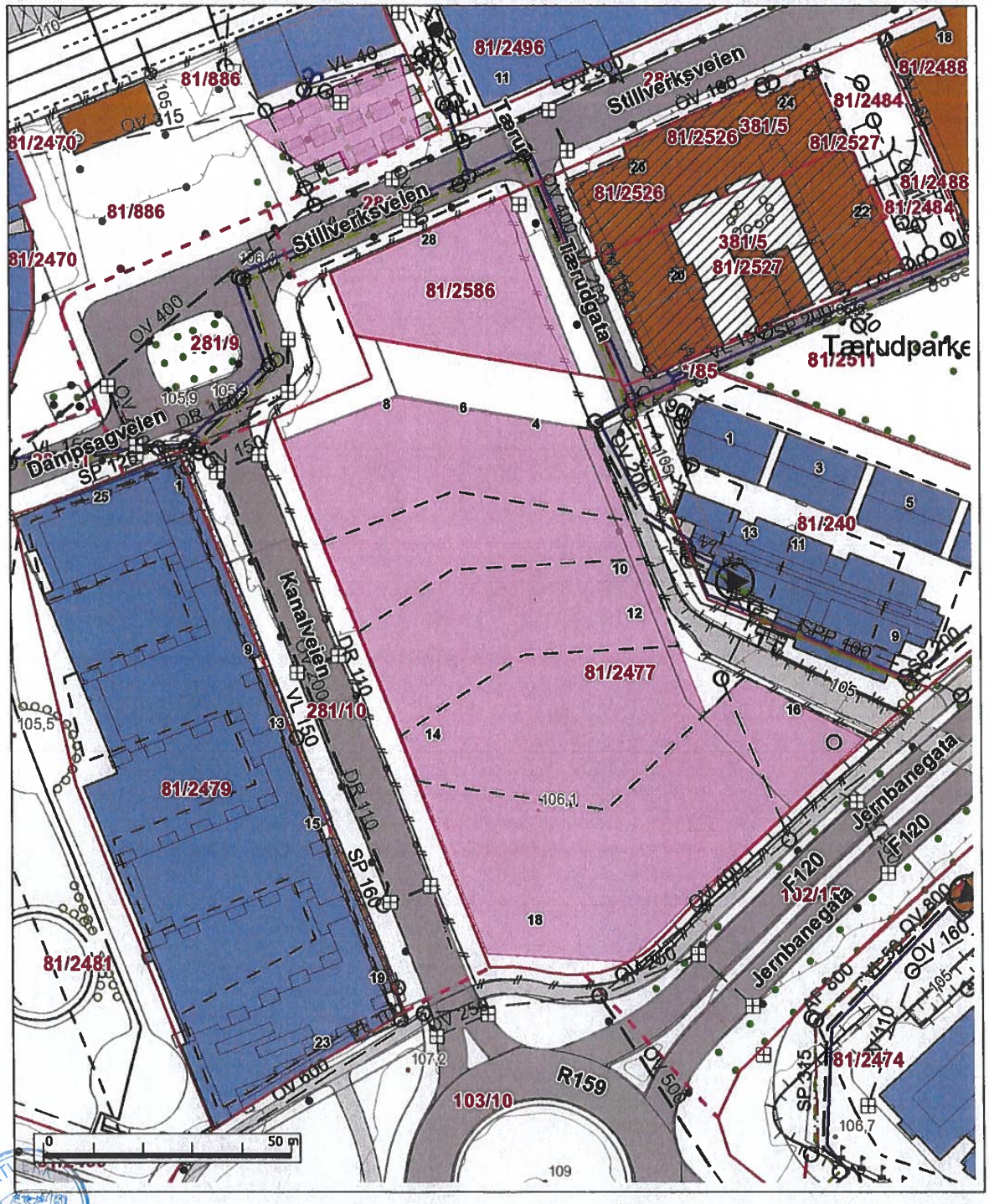
Med hilsen

Per Egil Johnsen
overingeniør

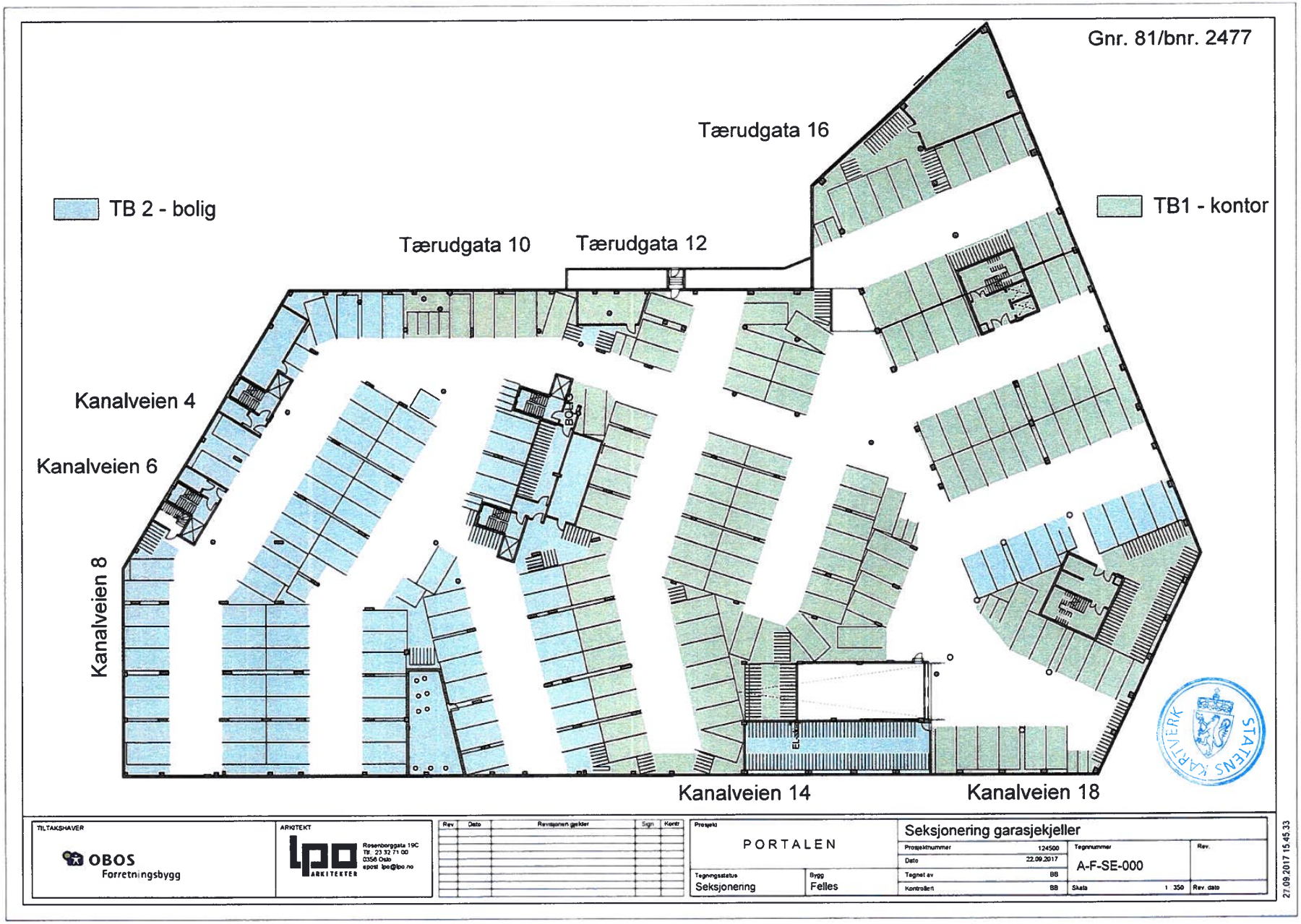
Dokumentet er elektronisk godkjent

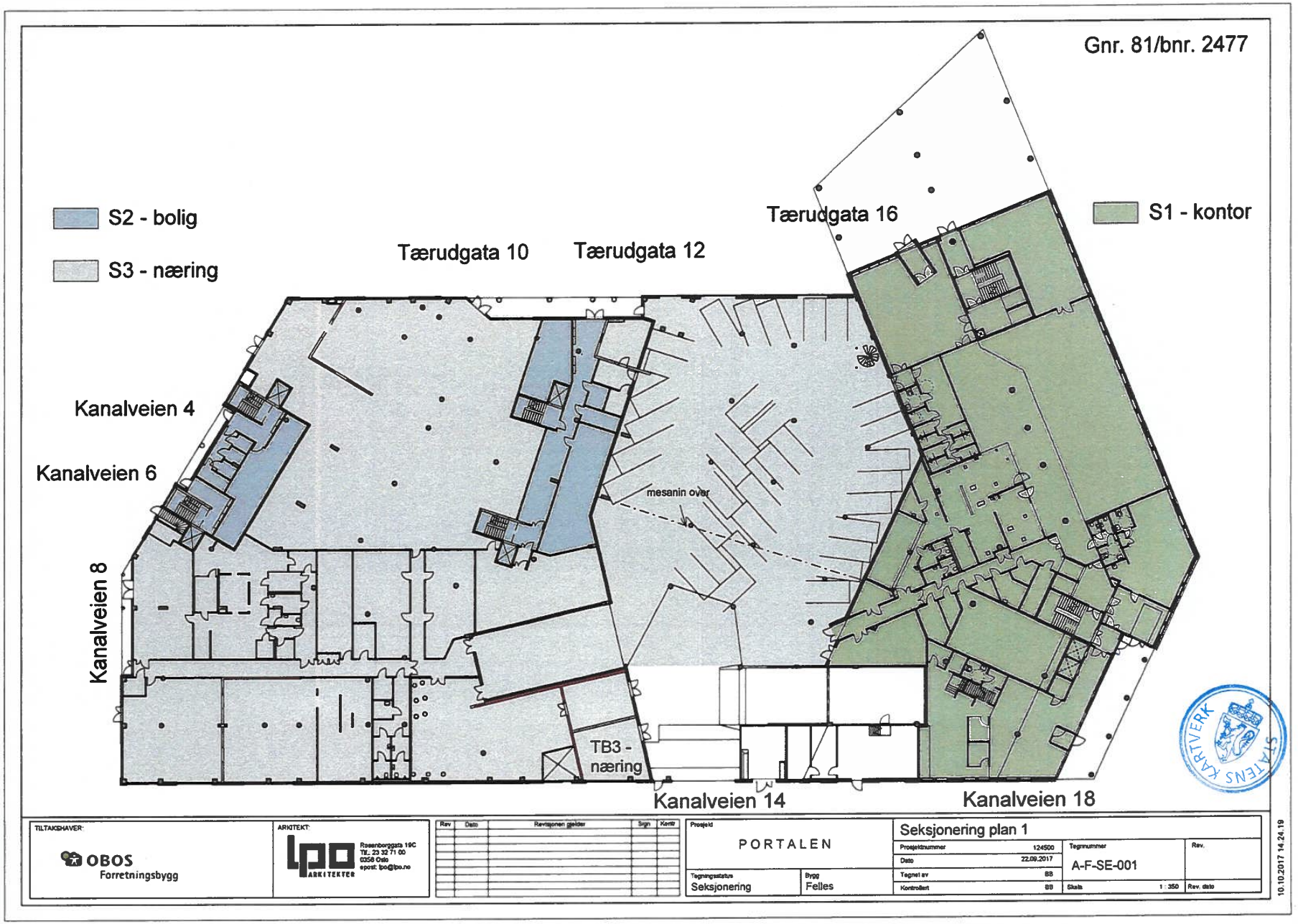
Faktura ettersendes.

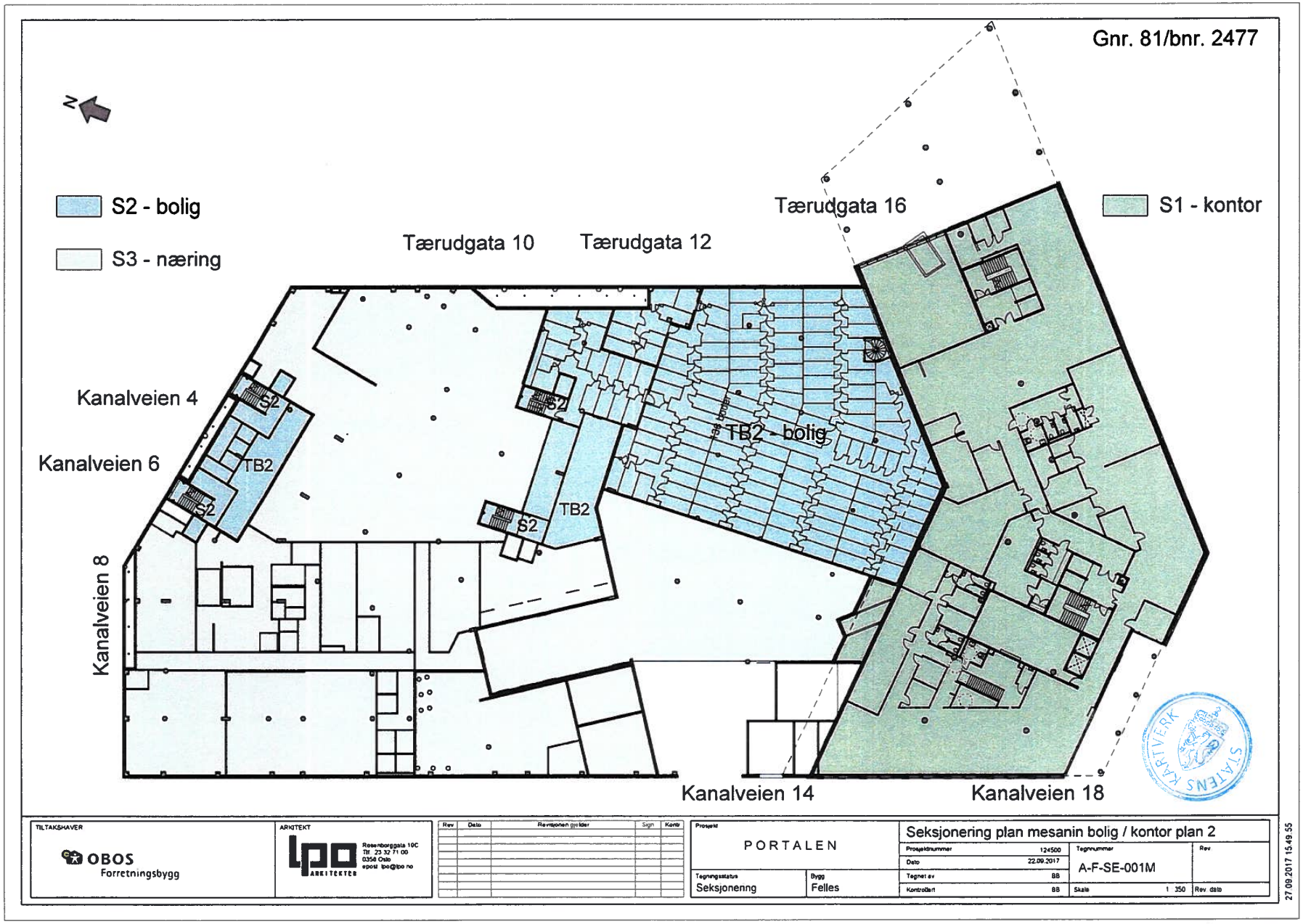
Basiskart	**Målestokk:** 1:1 000 **Dato:** 31.10.2017 09:29:38	SKEDSMO KOMMUNE
	Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Skedsmo kommune og Geovekst. Kartet kan ikke brukes som situasjonskart i byggesaker.	



STATENS KARTVERK


Gnr. 81/bnr. 2477
TB 2 - bolig
TB1 - kontor
Tærudgata 16
Tærudgata 10
Tærudgata 12
Kanalveien 4
Kanalveien 6
Kanalveien 8
Kanalveien 14
Kanalveien 18
BOLIG
ELBIL
STATENS KARTVERK
TILTAKSHAVER
OBOS
Forretningsbygg
ARKITEKT
lpo ARKITEKTER
Rosenborggata 19C
Tlf. 23 32 71 00
0356 Oslo
epost lpo@lpo.no
Rev
Dato
Revisjonen gjelder
Sign
Kontr
Prosjekt
PORTALEN
Seksjonering garasjekjeller
Prosjektnummer
124500
Tegnnummer
A-F-SE-000
Rev.
Dato
22.09.2017
Tegningsstatus
Seksjonering
Bygg
Felles
Tegnet av
BB
Kontrollert
BB
Skala
1 : 350
Rev. dato
27.09.2017 15:45:33


Gnr. 81/bnr. 2477
S2 - bolig
S3 - næring
S1 - kontor
Tærudgata 10
Tærudgata 12
Tærudgata 16
Kanalveien 4
Kanalveien 6
Kanalveien 8
mesanin over
TB3 - næring
Kanalveien 14
Kanalveien 18
TILTAKSHAVER:
OBOS
Forretningsbygg
ARKITEKT:
lpo ARKITEKTER
Rosenborggata 19C
TLF. 23 32 71 00
0356 Oslo
epost: lpo@lpo.no
Rev
Dato
Revisjonen gjelder
Sign
Kontr
Prosjekt
PORTALEN
Seksjonering plan 1
Prosjektnummer
124500
Dato
22.09.2017
Tegnet av
BB
Kontrollert
BB
Tegningsnummer
A-F-SE-001
Rev.
Tegningsstatus
Seksjonering
Bygg
Felles
Skala
1 : 350
Rev. dato
10.10.2017 14.24.19



TILTAKSHAVER
OBOS Forretningsbygg

ARKITEKT
lpo ARKITEKTER
Rosenberggata 19C
Tlf: 23 32 71 00
0358 Oslo
epost: lpo@lpo.no

Rev	Dato	Revisjonen gjelder	Sign	Kontr

Prosjekt: PORTALEN

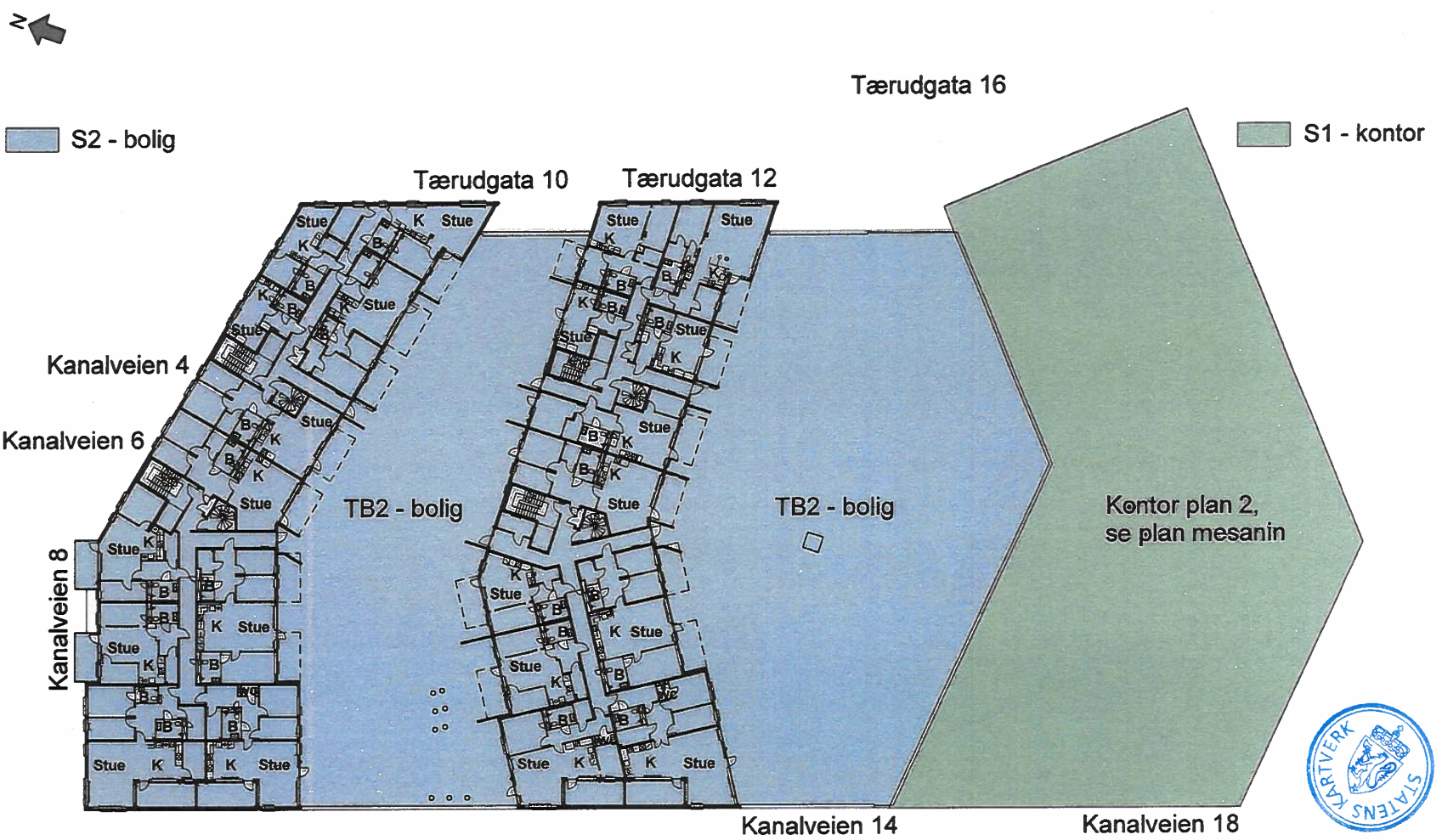
Seksjonering plan mesanin bolig / kontor plan 2

Prosjektnummer	124500	Tegnnummer	Rev.
Dato	22.09.2017	A-F-SE-001M	
Tegnet av	BB		
Kontrollert	BB	Skala 1 : 350	Rev. dato

Tegningsstatus: Seksjonenng
Bygg: Felles

27.09.2017 15:49:55

Gnr. 81/bnr. 2477

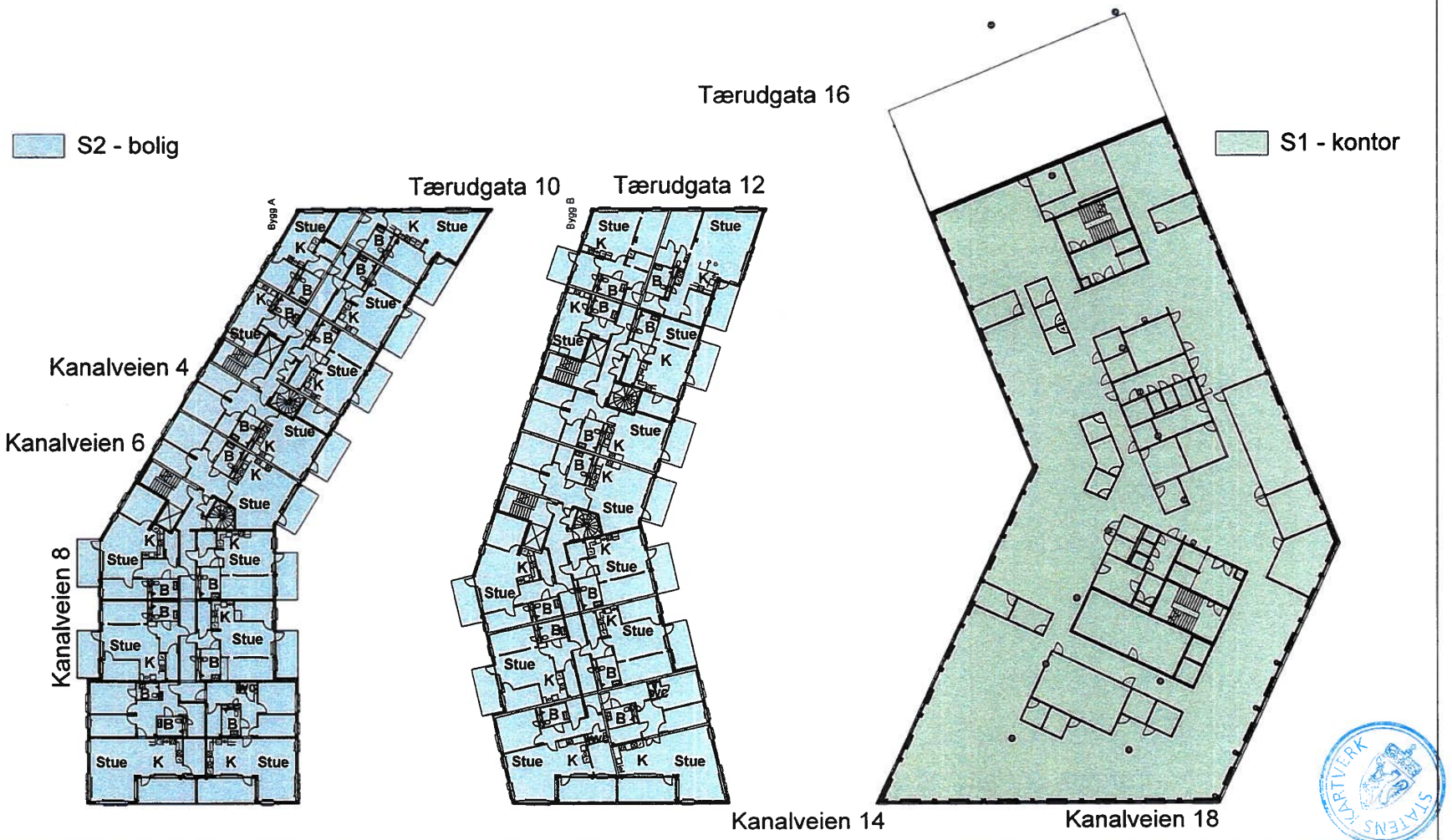


KARTVERK STATENS

TILTAKSHAVER: OBOS Forretningsbygg	ARKITEKT: lpo ARKITEKTER, Rosenborggata 19C, Tlf.: 23 32 71 00, 0356 Oslo, epost: lpo@lpo.no	Rev / Dato / Revisjonen gjelder / Sign / Kontr	Prosjekt: PORTALEN	Seksjonering plan 2		
				Prosjektnummer: 124500	Tegnnummer: A-F-SE-002	Rev.
			Tegningsstatus	Bygg	Dato: 22.09.2017	
					Tegnet av: BB	
					Kontrollert: BB	Skala: 1 : 350
						Rev. dato

27.09.2017 15.47.14

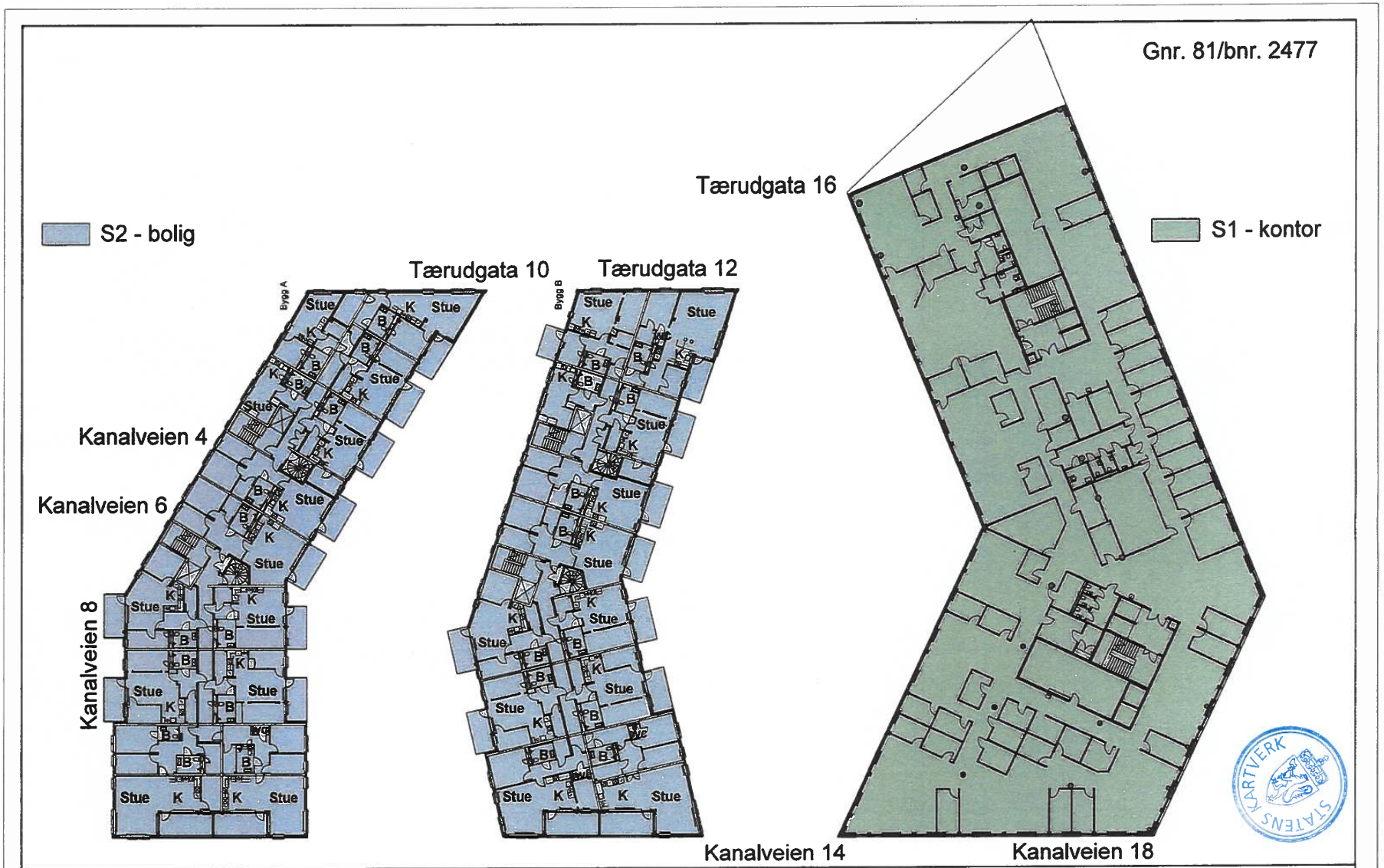
Gnr. 81/bnr. 2477



TILTAKSHAVER: OBOS Forretningsbygg	ARKITEKT: lpo Arkitekter, Rosenborggata 19C, Tlf. 23 32 71 00, 0356 Oslo, epost lpo@lpo.no	Prosjekt: PORTALEN	Seksjonering plan 3
		Prosjektnummer: 124500	Tegningsnummer: A-F-SE-003
		Dato: 22.09.2017	Rev.
		Tegningsstatus: Seksjonering	Bygg: Felles
		Tegnet av: BB	Kontrollert: BB
		Skala: 1 : 350	Rev. dato

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.	Kontr.

27.09.2017 14.56.23



TILTAKSHAVER: OBOS Forretningsbygg

ARKITEKT: lpo ARKITEKTER, Rosenborggata 19C, Tlf.: 23 32 71 00, 0356 Oslo, epost: lpo@lpo.no

Rev	Dato	Revisjonen gjelder	Sign	Kontr

Prosjekt: PORTALEN

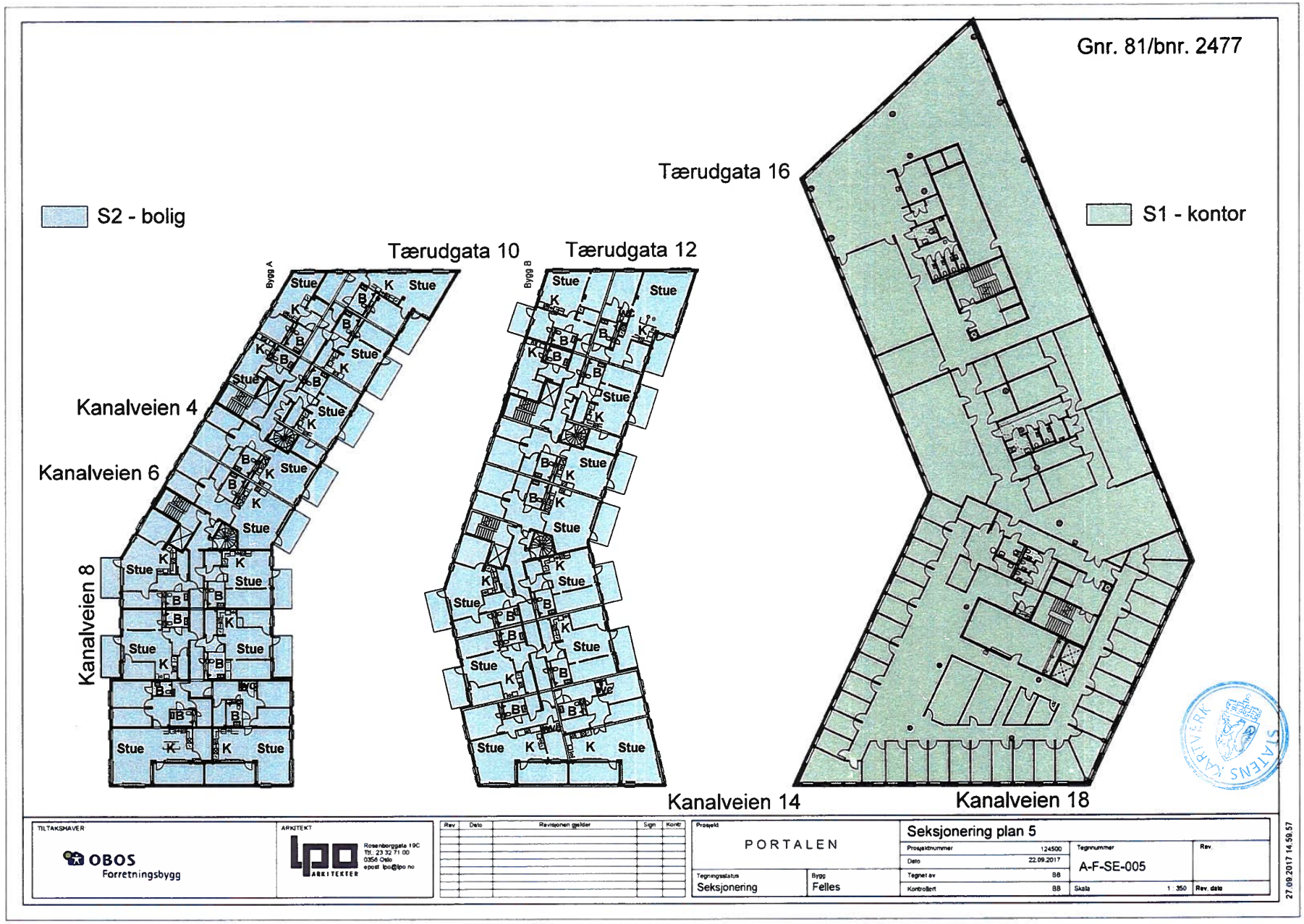
Seksjonering plan 4

Prosjektnummer	124500	Tegnnummer	Rev.
Dato	22.09.2017	A-F-SE-004	
Tegnet av	BB		
Kontrollert	BB	Skala 1 : 350	Rev. dato

Tegningsstatus: Seksjonering

Bygg: Felles

27.09.2017 14.57.21



TILTAKSHAVER
OBOS Forretningsbygg

ARKITEKT
lpo ARKITEKTER
Rosenborggata 19C
Tlf.: 23 32 71 00
0356 Oslo
epost: lpo@lpo.no

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.	Kontr.

Prosjekt: PORTALEN

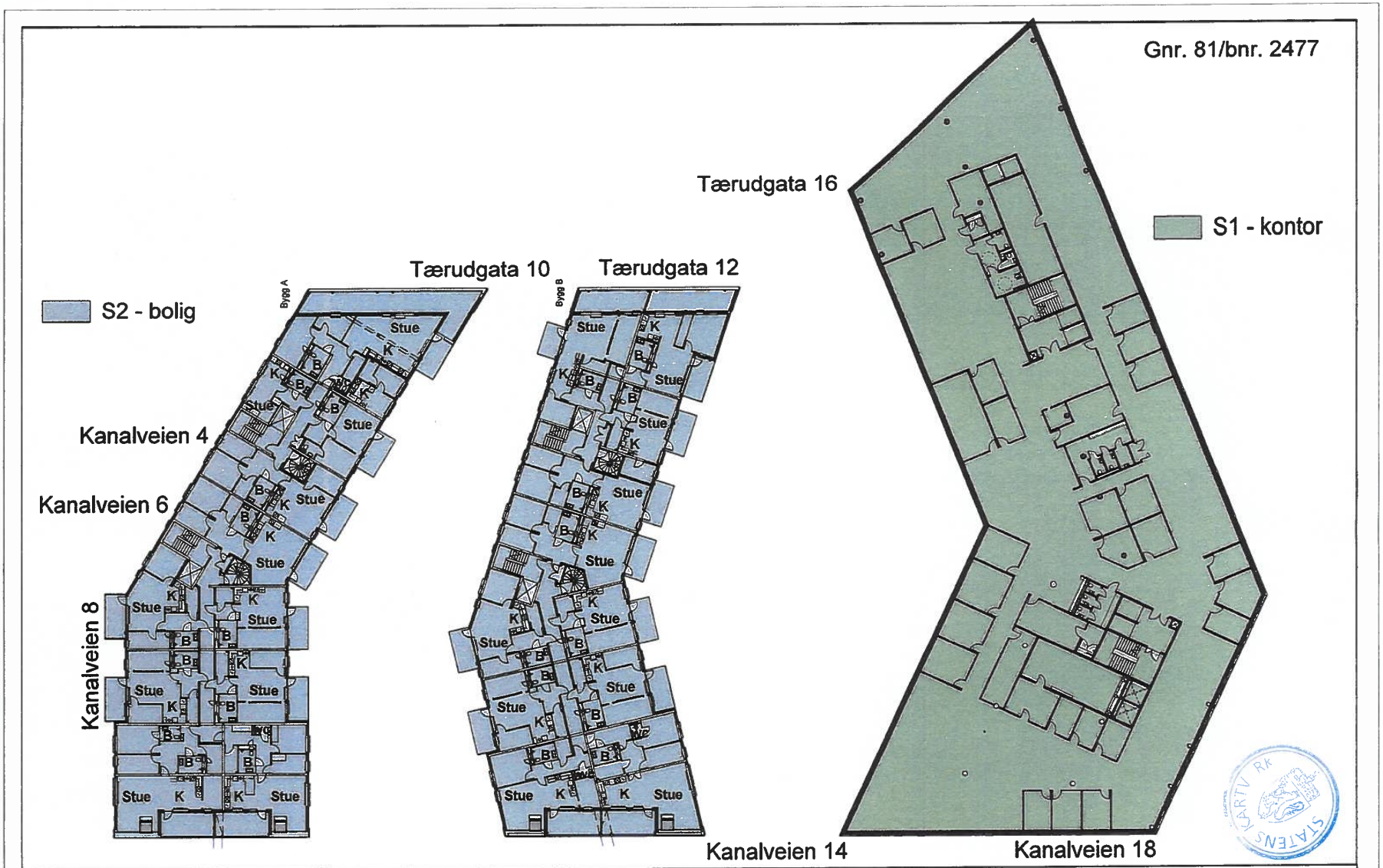
Tegningsstatus: Seksjonering

Bygg: Felles

Seksjonering plan 5

Prosjektnummer	124500	Tegningsnummer	Rev.
Dato	22.09.2017	A-F-SE-005	
Tegnet av	BB		
Kontrollert	BB	Skala 1 : 350	Rev. dato

27.09.2017 14:59:57



TILTAKSHAVER: OBOS Forretningsbygg

ARKITEKT: lpo ARKITEKTER, Rosenborggata 19C, Tlf.: 23 32 71 00, 0356 Oslo, epost: lpo@lpo.no

Rev	Dato	Revisjonen gjelder	Sign	Kontr

Prosjekt: PORTALEN

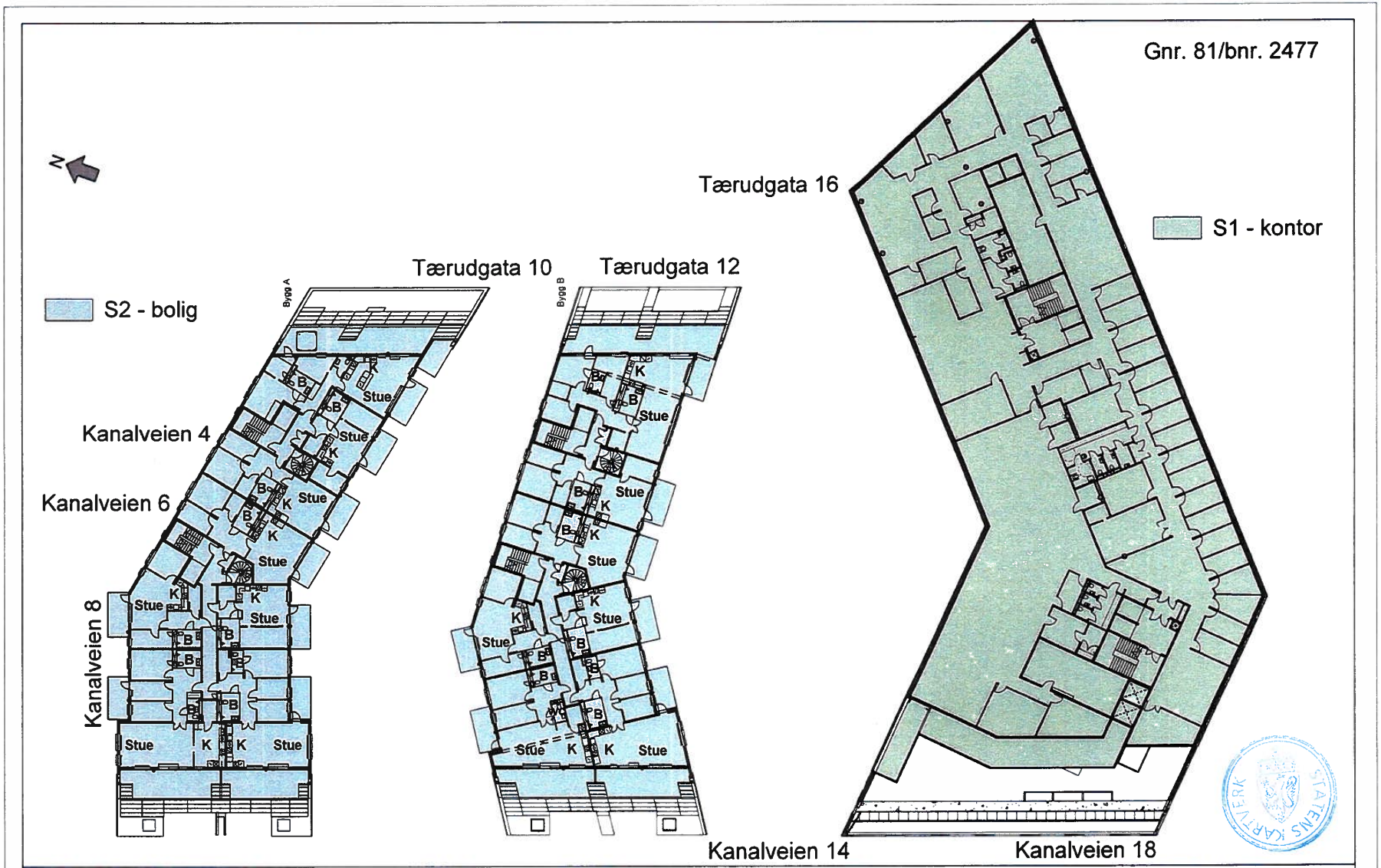
Seksjonering plan 6

Prosjektnummer	124500	Tegnnummer	Rev.
Dato	22.09.2017	A-F-SE-006	
Tegnet av	BB		
Kontrollert	BB	Skala 1 : 350	Rev. dato

Tegningsstatus: Seksjonering

Bygg: Felles

27.09.2017 15.01.27



TILTAKSHAVER:
OBOS Forretningsbygg

ARKITEKT
lpo ARKITEKTER
Rosenborggata 19C
Tlf. 23 32 71 00
0356 Oslo
epost lpo@lpo.no

Rev	Dato	Revisjonen gjelder	Sign	Kontr

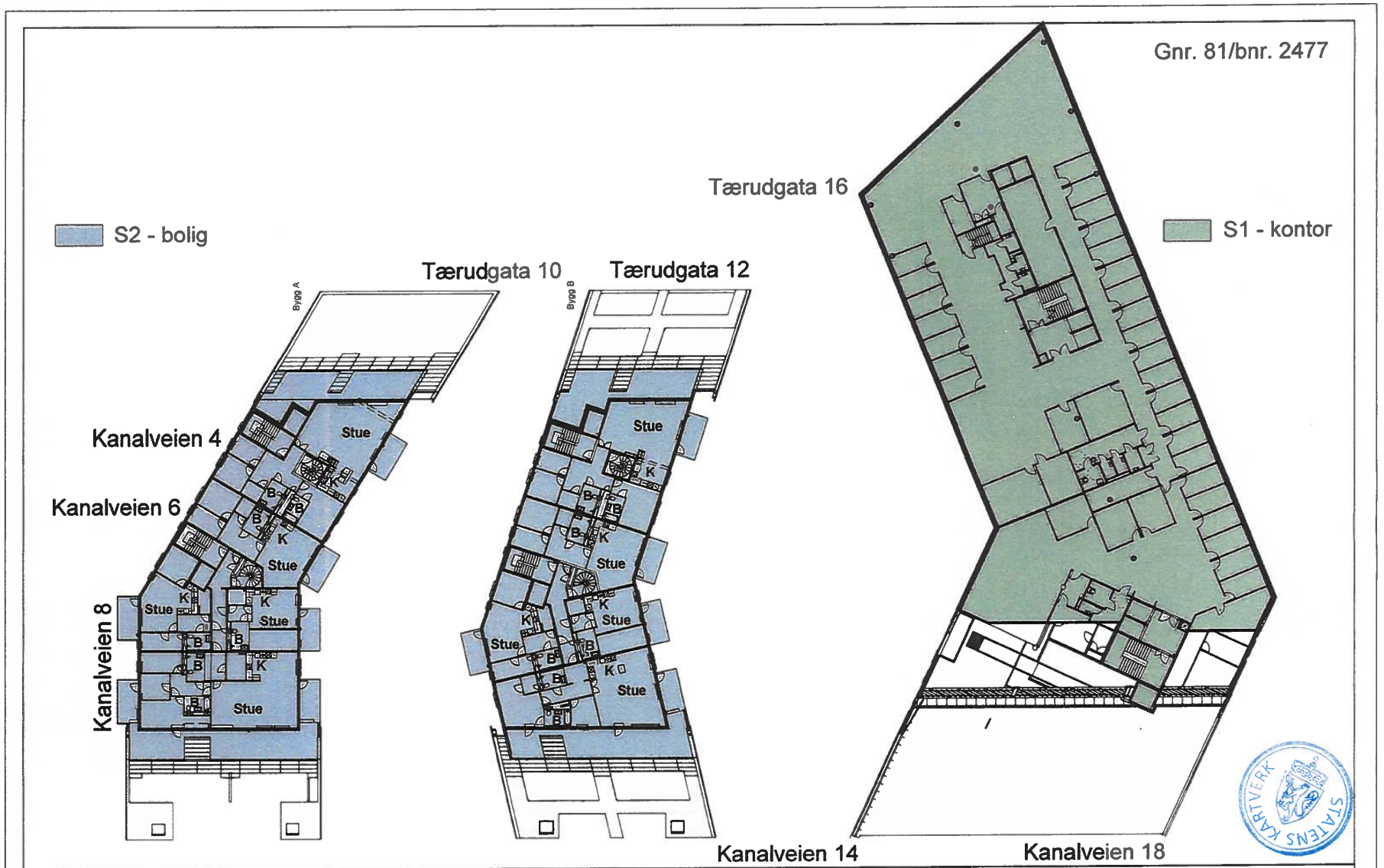
Prosjekt: PORTALEN

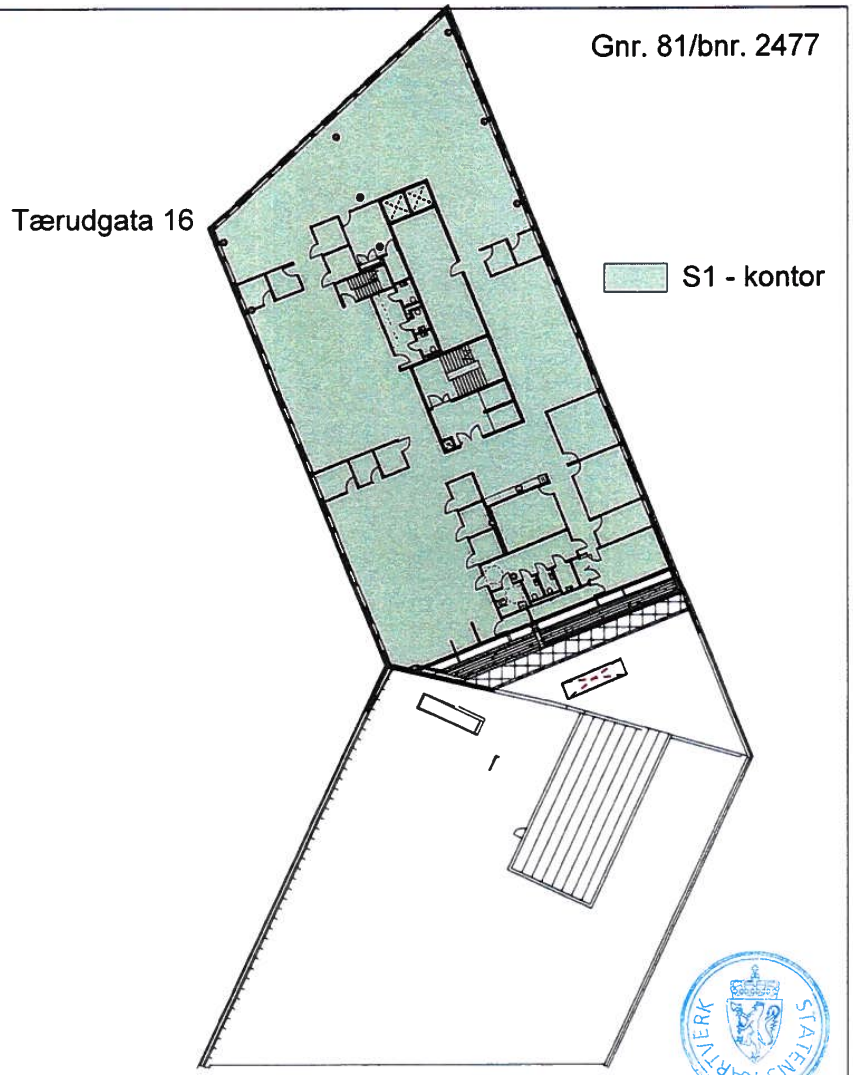
Seksjonering plan 7

Prosjektnummer	124500	Tegningsnummer	Rev
Dato	22.09.2017	A-F-SE-007	
Tegnet av	BB		
Kontrollert	BB	Skala 1 : 350	Rev. dato

Tegningsstatus: Seksjonering
Bygg: Felles

27.09.2017 15.02.27


Gnr. 81/bnr. 2477
Tærudgata 16
S2 - bolig
S1 - kontor
Tærudgata 10
Tærudgata 12
Bygg A
Bygg B
Kanalveien 4
Kanalveien 6
Kanalveien 8
Kanalveien 14
Kanalveien 18
Stue
K
B
TILTAKSHAVER:
OBOS
Forretningsbygg
ARKITEKT:
lpo
ARKITEKTER
Rosenborggata 19C
Tlf.: 23 32 71 00
0358 Oslo
epost: lpo@lpo.no
Rev
Dato
Revisjonen gjelder
Sign
Kontr
Prosjekt
PORTALEN
Seksjonering plan 8
Prosjektnummer
124500
Dato
22.09.2017
Tegnet av
BB
Kontrollert
BB
Tegnnummer
A-F-SE-008
Rev.
Skala
1 : 350
Rev. dato
Tegningsstatus
Seksjonering
Bygg
Felles
27.09.2017 15.48.04



TILTAKSHAVER
OBOS
Forretningsbygg

ARKITEKT
lpo ARKITEKTER
Rosenborggata 19C
Tlf. 23 32 71 00
0356 Oslo
epost: lpo@lpo.no

Rev	Dato	Revisjonen gelder	Sign	Kontr

Prosjekt: PORTALEN

Tegningsstatus: Seksjonenng

Bygg: Felles

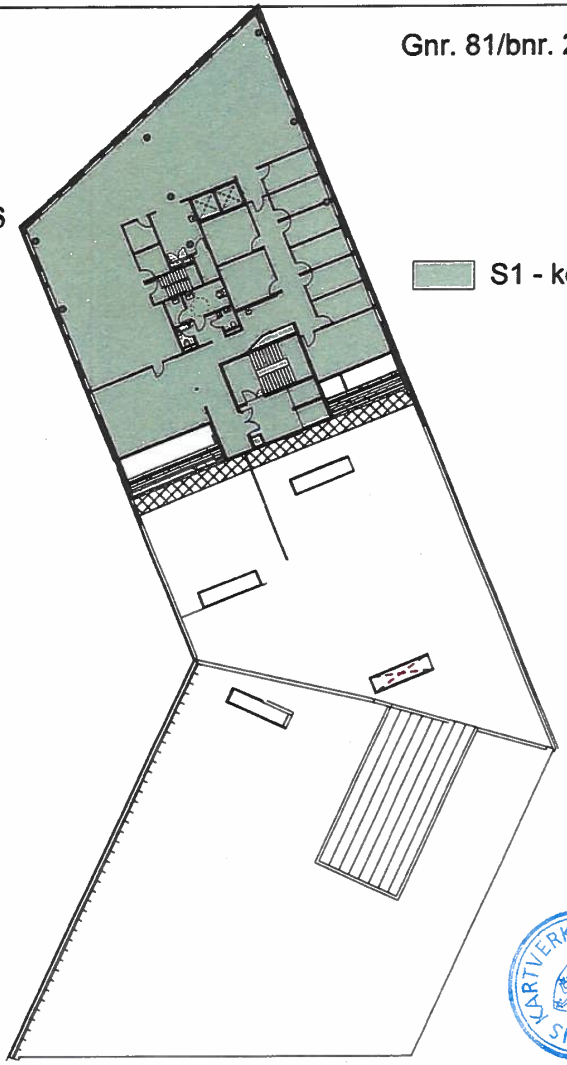
Seksjonering plan 9

Prosjektnummer	124500	Tegnnummer	Rev
Dato	22.09.2017	A-F-SE-009	
Tegnet av	BB		
Kontrollert	BB	Skala 1 : 350	Rev. dato

27.09.2017 15:06:28

Gnr. 81/bnr. 2477

Tærudgata 16



S1 - kontor

Kanalveien 18

KARTVERK STATENS

TILTAKSHAVER: OBOS Forretningsbygg	ARKITEKT: lpo ARKITEKTER, Rosenborggata 19C, Tlf.: 23 32 71 00, 0356 Oslo, epost: lpo@lpo.no	Rev / Dato / Revisjonen gjelder / Sign / Kontr	Prosjekt: PORTALEN; Tegningsstatus: Seksjonering; Bygg: Felles

Seksjonering plan 10

Prosjektnummer	124500	Tegnnummer	Rev.
Dato	22.09.2017	A-F-SE-010	
Tegnet av	BB		
Kontrollert	BB	Skala 1 : 350	Rev. dato

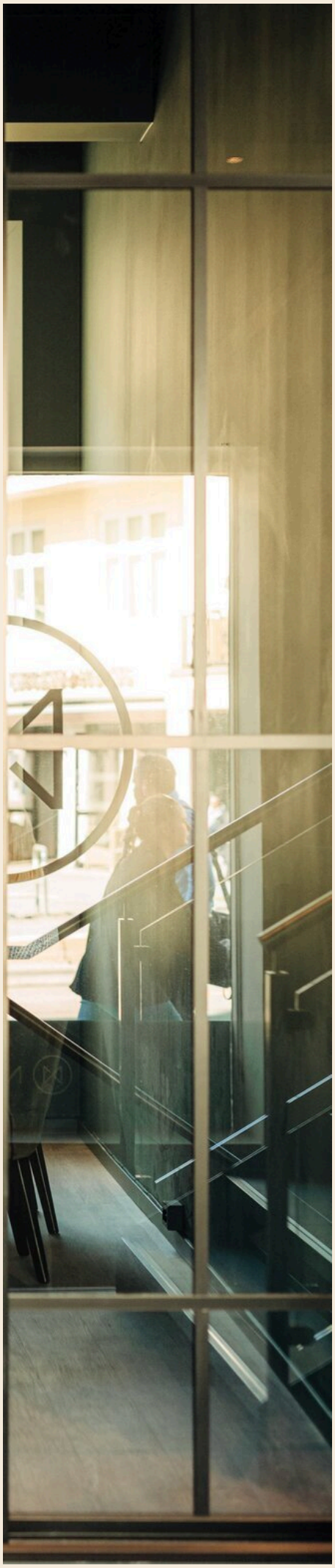
27.09.2017 15.06.44

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0005/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tærudgata 12 2004 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 2477 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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:

Daniel Andersson

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
BG30 Eiendomsmegling AS
d.andersson@nordvikbolig.no
995 81 339