NORDVIK

Henrik Sørensens gate 3B

3 soverom | 68 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Henrik Sørensens gate 3B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Vedlegg
86	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.02.2026









Nøkkelinformasjon

Rålekker 4-roms nyoppusset i 2025 med god beliggenhet | Solrik balkong på 7 m²| Parkeringsplass|3 boder| Svært sentralt

Prisantydning	**4 800 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**4 976 570,-**
Fellesgjeld	**166 784,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 911,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Andel**

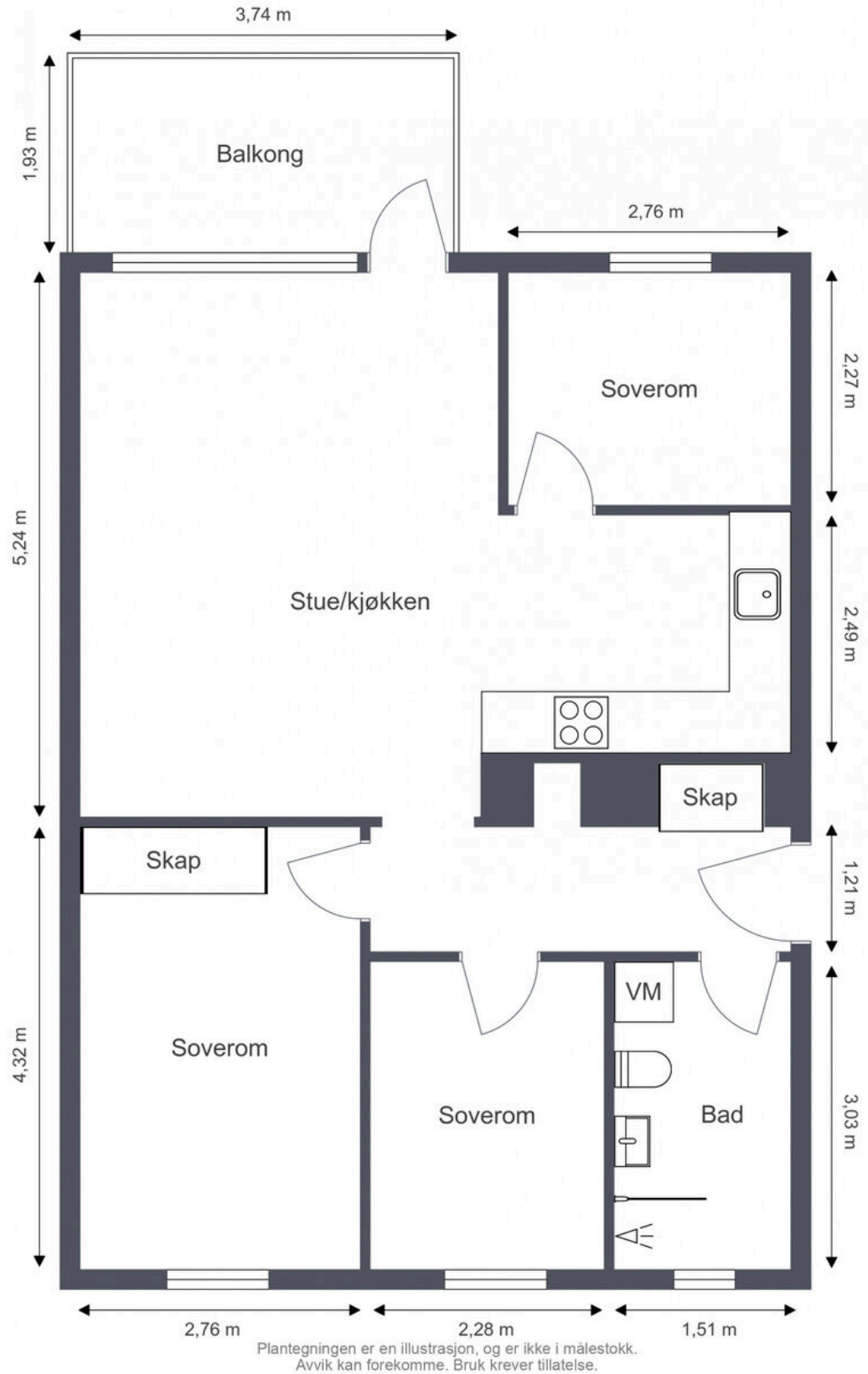
Kort fortalt

Velkommen til Henrik Sørensens gate 3B!
En stilren og attraktiv 4-roms andelsleilighet nyoppusset i 2025 med fin intern beliggenhet i første etasje. Leiligheten ligger i et stille og tilbaketrukket område, samtidig som man bor meget sentralt. Det er gangavstand til alt Lillestrøm sentrum har å tilby, samt Lillestrøm togstasjon med hyppige avganger mot Oslo sentrum og Gardermoen.

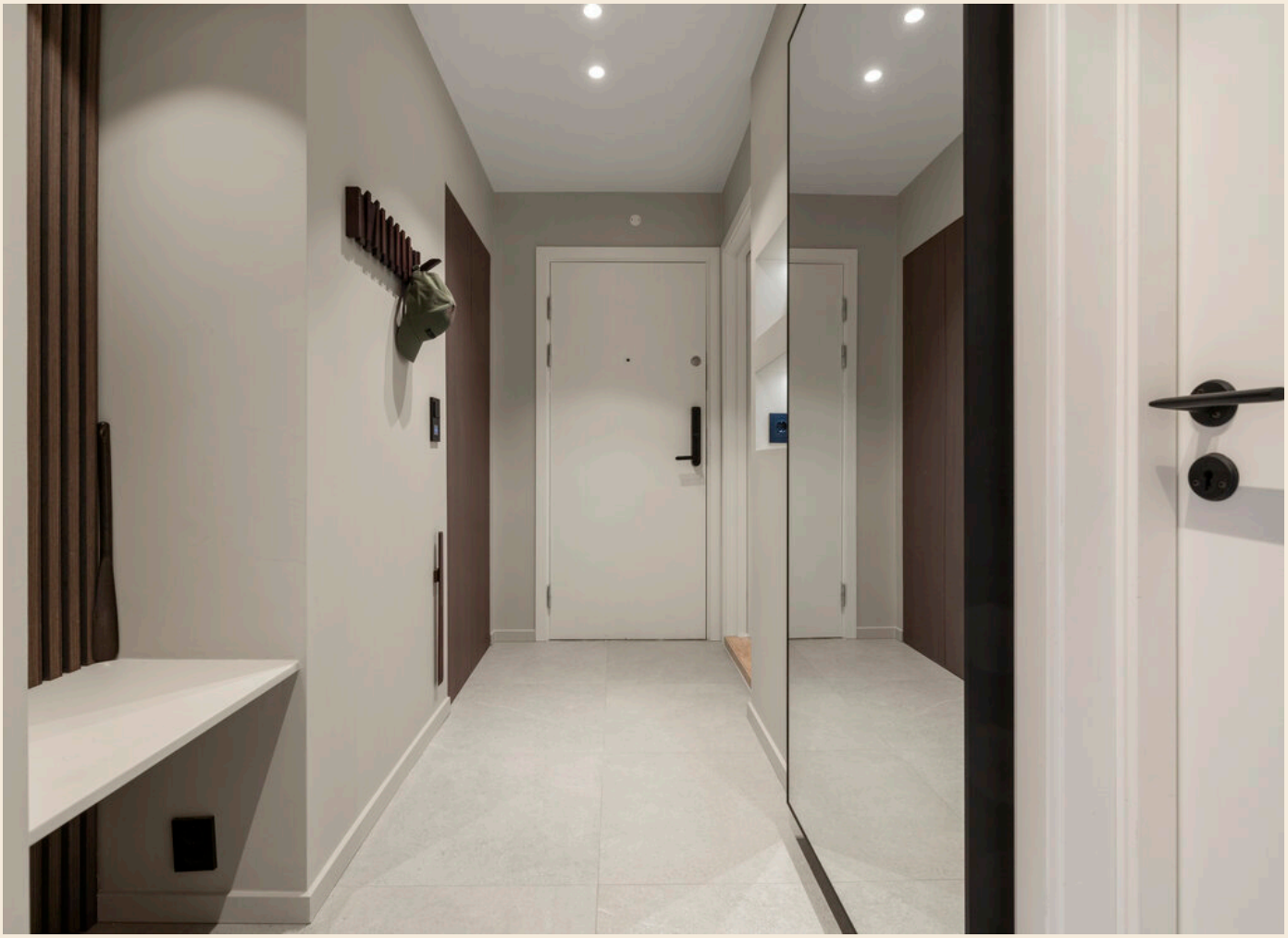
Leiligheten er pent oppusset med fine overflater, materialer og detaljer. Planløsningen består av en fin stue med peisovn og spiseplass, som ligger i åpen løsning mot kjøkkenet, et pent bad med opplegg for vaskemaskin og tre soverom av god størrelse. Det er utgang til balkong på ca. 7 m², og tilgang til praktiske boder (to kjellerboder og en loftsbod). Det er mulighet å leie p-plass og garasje.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm

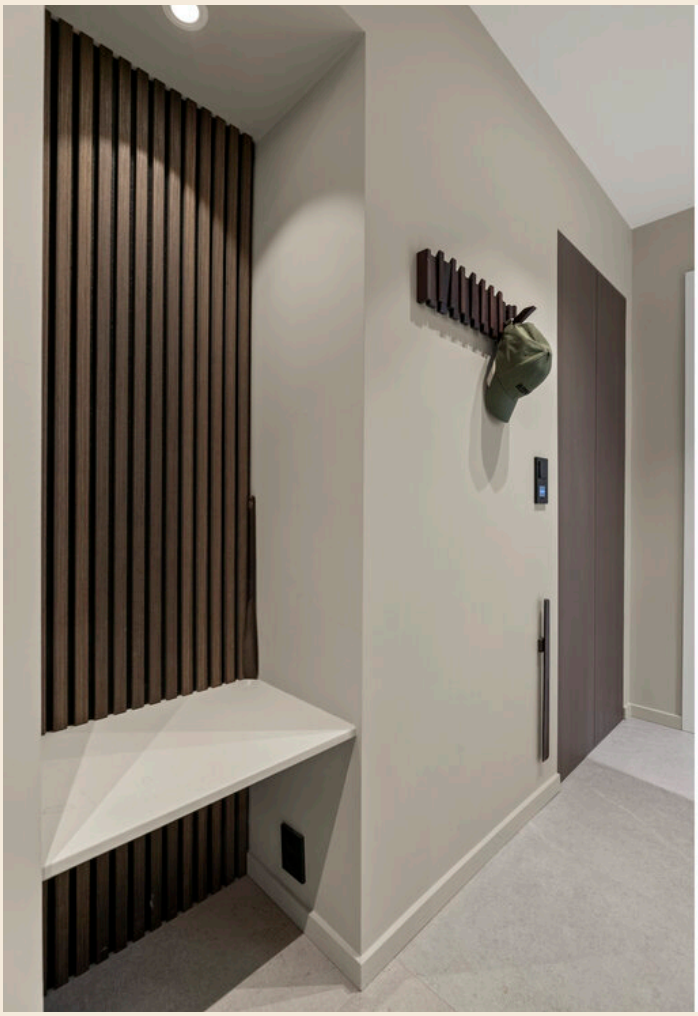


Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.












Dior






VOSS
VOSS


SAMSUNG








Dior






3b



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
60-0079/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Henrik Sørensens gate 3B, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 1478 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 28 i Henrik Sørensensgate Borettslag, org.nr. 948370387

Selger
Mathias Edvardsen

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
166 784,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 966 784,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 976 570,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 986 070,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at kjellerbod og loftsbod 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Loftsboden (målt til 3 m²) er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal målt til ca. 10 m².

Innhold
1. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad og tre soverom. Utgang til vestvendt balkong på 7 m².

Leiligheten disponerer to kjellerboder (totalt 9 m²) og en loftsbod (3 m²).

Standard
Entré
Leiligheten har en fin beliggenhet i første etasje. Entreen er innbydende med lyse flater, downlights, moderne detaljer og har varmekabler i gulv. De store, lyse flisene binder rommene sammen og setter tonen for resten av

boligen, mens i de øvrige rommene er det lagt laminatgulv.

Stue
Stuen som ligger i åpen løsning mot kjøkkenet, er lys og romslig med varmefolie i gulv. De nyoppussede overflatene og de innfelte downlights skaper en elegant og luftig atmosfære. Alle spotlys har "Warm to dim", som gir varmere lys når de dimmes ned. Rommet har god plass til både sofagruppe og spiseplass, og har en glassdør som fører ut til en overbygd balkong på ca. 7 kvm. I tillegg er det en peisovn som bidrar til ekstra hyggelig stemning, og som varmer godt på kalde høst- og vinterdager. Alle vegger ble etterisolert under rehabilitering i 2025.

Kjøkken
Det splitter nye kjøkkenet fra HTH har moderne, glatte fronter og en stilren laminert benkeplate. Kjøkkenet er innredet med kvalitetsmessige detaljer. Fliser på veggene gjør sonen både stilfull og praktisk. Hvitevarer som platetopp, stekeovn, kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin er integrerte og medfølger. Over kokesonen er det kun plasmafilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut (kjøkkenet er flyttet i et annet rom).

Bad
Helt nytt, moderne baderom med fliser på gulv og vegger. Badet er innredet med vegghengt toalett, skuffemøbel med toppmontert servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler i gulvet gir god komfort.

Soverom
Leiligheten har tre delikate soverom med god plass til seng og tilhørende møblement. Rommene oppleves behagelige, perfekt som en privat sone adskilt fra stuen. Det er etablert et ekstra rom ved kjøkkenet, som i dag benyttes som kontor. Leiligheten har for øvrig gode lagringsmuligheter i to kjellerboder og i en loftsbod.

Boligen ligger i Lillestrøm by, men fortsatt langt nok unna bystøy. Veldig rolig og stille strøk.

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. Disse følger ikke leiligheten ved salg. Ledige garasjer annonseres som ledige ved oppslag og tildeles etter ansiennitet. Parkeringsplasser tildeles etter søknad. Det betales månedlig leie som for tiden er kr. 400,- for parkering.

Modernisering og påkostninger
Nye overflater, nytt kjøkken, nytt bad, ny varmtvannsbereder, nytt røropplegg og nytt elektrisk anlegg.
Alle vegger ble etterisolert under rehabilitering i 2025.
2025

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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: Vito Eiendomsservice AS: Rehabilitering av baderom. Lørenskog VVS AS: VVS/VA-arbeid 01.11.25-01.12.25.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vito Eiendomsservice AS: Rehabilitering av våtrom (membran, sluk og tettesjikt).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vito Eiendomsservice AS: Rehabilitering av baderom. Lørenskog VVS AS: VVS/VA-arbeid 01.11.25-01.12.25.

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: Rett Elektro AS: Full rehabilitering av elektrisk anlegg 01.05.25-01.12.25.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? 21.02.26.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lørenskog VVS AS: VVS/VA-arbeid 01.11.25-01.12.25.

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 28.09.2024.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Fredrik Oseth Nordby

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Blokkbebyggelse over 4 etasjer med loft. Grunnmur i betong. Etasjeskiller i betong. Yttervegger i stål, tre- og betongkonstruksjon, forblendet utvendig med pussede og malte plater. Yttertak i trekonstruksjon.

TG 2 Vesentlige avvik (2):
Ventilasjon, Overflater (Bad - 1. etasje)

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Pendellamper i hovedsoverom og stue medfølger ikke, men kan eventuelt kjøpes.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten har oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Det er varmekabler på bad og i entré, samt varmefolie i stue og kjøkken. Alt elektrisk, inkludert varme og lys, styres med samme Plejd smarthus-løsning, fullt styrbart via app.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8775 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 911,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Fellesutgifter: kr. 3 848,-
Parkering: kr. 400,-
Avdrag: kr. 923,-
Renter: kr. 740,-

Felleskostnadene inkluderer:
Kabel-tv og bredbånd grunnpakke, betjening av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter/eiendomsskatt med mer. Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Ingen andre faste utgifter enn felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 001 490,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 005 961,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 64 andelsboliger, fordelt på 2 bygninger
- Borettslaget er tilknyttet BORI boligbyggelag
- Styrets e-post er post@hsbrl.no
- Borettslagets hjemmeside er https://hsbrl.no
- Borettslaget har avtale med Telia for kabel-TV/bredbånd
- Borettslaget har avtale med Firmaet Renhold Senter AS for vasking av fellesarealer

Vedlikeholdshistorikk:
- 2009: Rørfornying av gamle soilrør
- 2010: Nye vinduer og balkongdører
- 2015: Total rehabilitering av tak og fasader
- 2015: Avfallsbrønner
- 2016: Snøfanger på tak
- 2022: Callinganlegg dørtelefonanlegg
- 2023: Ventilasjon-/avfukteranlegg i kjeller 3A

Hentet fra innkalling til generalforsamling 2025:
- Budsjettering
- Løpende vedlikehold
- Klager på brudd på husordensreglene
- Avholdt 7 møter og behandlet 29 saker
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan
- Godkjenning av nye eiere og søknader om bruksoverlatinger

Av andre større saker kan nevnes:
- Elbil-ladeanlegget er ferdig. Saken er imidlertid fortsatt under oppfølging, fordi det hevdes å være en utfordring med trådløs kommunikasjon mellom ladeenhetene.
- Utfordringer med ombygginger. Borettslaget har avdekket flere tilfeller av det de tror er fjerning av bærevegg, flytting av kjøkken/bad, tetting av ventilasjonsluker til tak mm. Pga. snø/vinter har de ennå ikke fått fulgt opp alt. De hadde tenkt å benytte seg av fagekspertise fra forsikringsselskapet, men har via andre kilder fått opplyst at det er annen kompetanse de søker.
- Det er avdekket mindre skader på puss/fasade som skal utbedres i 2025.
- Borettslaget har kontrakt med et firma som sjekket alt av brannvern før jul, inklusive røykvarslere i alle leiligheter. Flere (mindre) avvik er korrigert. De har opprettet møteplass (skiltet) ved søppeldunkene (gjesteparkeringen). Røykvarslere på lalle loft (seriekoblet) er skiftet pga elde.

Av andre aktiviteter nevnes:
- Det er som tidligere år avholdt beboermøte rett etter generalforsamlingen.
- Borettslagets hjemmeside er oppdatert med praktisk informasjon til beboerne.
- Borettslaget utreder sammen med nabo-borettslag, muligheten for felles avtale om gressklipping, snørydding o.l.
- Dugnad og sommerfest har blitt arrangert som året før.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse medlemmene har en frist på 7 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den 24.02.2026, og utgår den 03.03.2026, kl. 14.00. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 03.03.2026

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 166 784,-pr. 31.12.2025
Avdrag: Kr 923,-
Rentekostnader: Kr 740,-

Borettslaget har to felles lån med total gjeld på kr. 9 379 783,-

Bank: Nordea
Type: Annuitet
Terminer pr år: 2
Rente pr 31.12.25: 5.50%
Restsaldo pr 31.12.25: 979 783,-
Andel av saldo pr 31.12.25: 17 421,-
Løpetid: 26.03.12 - 30.06.37

Bank: Nordea
Type: Serie
Terminer pr år: 4
Rente pr 31.12.25: 5.50%
Restsaldo pr 31.12.25: 8 400 000,-
Andel av saldo pr 31.12.25: 149 363,-
Løpetid: 10.06.15 - 30.12.40

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Sikkerhetsstiller er Skadeforsikringsselskapet

Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 260,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 553 450,-. I 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 629 980,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr. Dersom en ønsker å holde mer enn en hund/katt må dette godkjennes av styret.

Borettslagets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 20826887

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 147 kvm (Eiertomt)
Flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og sittegrupper. Asfaltert adkomst til boligen.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ønsker du å bo i fredelige, grønne omgivelser og samtidig sentralt nær alt et rikt byliv kan tilby? Da er denne boligen et godt valg. Boligen ligger tilbaketrukket fra Alexander Kiellandsgate som også omtales som Lillestrøms paradegate. Gaten er blitt oppgradert til miljøgate de senere år hvor myke trafikanter og grønne omgivelser er satt i fokus og skaper en hyggelig adkomst frem til borettslaget.

Det er flere matbutikker i nærområdet, og dagligvarehandelen kan blant annet gjøres hos Meny for et godt utvalg, eller Bunnpris som også ligger i kort gangavstand. Coop Prix ligger 3 minutts gange fra leiligheten og er således leilighetens nærbutikk. Hjertet av Lillestrøm med alt et rikt byliv kan tilby, ligger kun få minutters spasertur fra boligen. Lillestrøm har et stort utvalg av forretninger og servicetilbud med bl.a. Lillestrøm Torv med mange butikker, gågate med spennende nisjeforretninger, vinmonopol, restauranter med smaker fra fjern og nær samt kino. I tillegg er det kun 5 minutter med bil til Strømmen Storsenter som er et av Norges største kjøpesentere.

Lillestrøm har svært god offentlig kommunikasjon med hyppige tog- og bussavganger. Nærmeste bussholdeplass ligger i umiddelbar nærhet. Bussene tar deg bl. a. til Lillestrøm stasjon med tog og bussterminal med videre avganger, på kun få minutter. Lillestrøm stasjon har direktetog til Oslo S og flytog til Gardermoen med kun 12 minutters reisetid. Området fremstår som ideelt for barnefamilier med et rolig bomiljø og flotte grøntområder med lekeplass i borettslaget.

Det er flere barnehager i nærområdet i Lillestrøm og boligen sokner til Vigernes barneskole og Kjellervolla ungdomsskole, som ligger i kort gangavstand. Lillestrøm har også to videregående skoler, Lillestrøm og Skedsmo videregående skole. Området innbyr til et rikt tur- og friluftsliv med flotte gang- og sykkelstier og herlige natur. Rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Nitelva friluftsområde med gang- og sykkelstier, fiskeplasser og Nebbursvollen friluftsbad ligger klart for deg når du måtte ønske. Her kan man snøre på seg skoene og løpe avgårde både korte og lange turer eller ta en frisk dukkert sammen med morgenbaderne på Nebbursvollen.

Lillestrøm har to ganger blitt kåret til landets beste sykkelby av Syklistenes landsforbund, så det er ingen grunn til å la sykkelen stå heller. Det er i tillegg et mangfold av øvrige fritidsaktiviteter i nærmiljøet som bl.a. Åråsen stadion, Lillestrøm stadion med løpebane, fotballbaner, idrettshaller, drivingrange og golfbane, Sørum besøksgård med dyr og Oksefjellet turområde, kultursenter med konserter og teaterforestillinger, NOVA Spektrum og Kjeller småflyplass med flystevne. Det er også gang- og sykkelavstand til universitetet OsloMet. Reisetid med bil er henholdsvis ca. 15 minutter til Oslo og ca. 25 minutter til Gardermoen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for riving og nybygg av garasjer datert 10.05.2012.

Leiligheten har endret planløsning sammenlignet med opprinnelige tegninger. Tidligere kjøkken er i dag benyttet som soverom. Kjøkken er flyttet til tidligere soverom ved stue, og det er i tillegg etablert et ekstra soverom i tilknytning til nytt kjøkken.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra kott (tilleggsdel) til kjøkken (hoveddel).

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår ved visning, og overtar risiko for eventuell videre bruk, samt ansvar for eventuelle pålegg fra bygningsmyndigheten.

Vei, vann og avløp
Adkomst via privat vei.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse (nåværende) iht. kommuneplanen. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 81/1477 i Lillestrøm kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale

rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 675,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. mars 2026

Megler
Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Megler 2
Jesper Bjerke, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 92688172

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

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

Henrik Sørensens gate 3B

Nabolaget Alexander Kiellands gt/Henrik Wergelands gate - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Volla skole (1-7 kl.)	**11 min**
450 elever, 22 klasser	1 km
Vigernes skole (1-7 kl.)	**16 min**
571 elever, 24 klasser	1.4 km
Kjeller skole (1-10 kl.)	**22 min**
795 elever, 35 klasser	2 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	**16 min**
508 elever, 29 klasser	1.5 km
Lillestrøm videregående skole	**8 min**
800 elever, 34 klasser	0.7 km
Skedsmo videregående skole	**14 min**
1000 elever	1.2 km

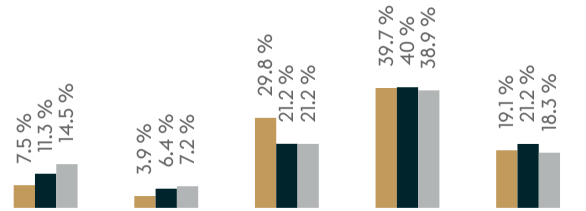
Offentlig transport

St. Magnus plass	**3 min**
Linje 335, 360	0.2 km
Lillestrøm stasjon	**14 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.2 km
Oslo S	**24 min**
Totalt 24 ulike linjer	21.7 km
Oslo Gardermoen	**26 min**

Barnehager

Måsan barnehage (1-5 år)	**5 min**
54 barn	0.4 km
Volla barnehage (1-5 år)	**9 min**
179 barn	0.8 km
Sølepytten barnehage (1-5 år)	**10 min**
15 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alexander Kiellands gt/He.2	110	1 220
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

A.C.Svartstadgt. ballplass	5 min
Lillestrøm videregående	9 min
Sterkere Trening	7 min
Lillestrøm Arena	7 min

«Etablert strøk, stille og rolig og samtidig sentrumsnært»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100



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

Tilstandsrapport

Henrik Sørensens gate 3 B, 2003 LILLESTRØM

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk
Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringtidspunktet. Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer
Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet
Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller

skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar
Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser
Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett
Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Mer om dette oppdraget

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.

Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

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

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

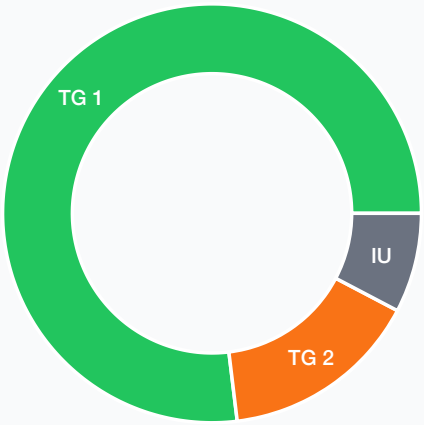
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere 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

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

TG 2 **Vesentlige avvik (2)**

Ventilasjon, Overflater (Bad - 1. etasje)

IU **Ikke undersøkt (1)**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 1. etasje)

Vurderinger

Utvendig

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2010.

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, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2010.

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

Vestvendt balkong i metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,09 meter.

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 - 1. etasje

Badet er ifølge eier pusset opp i 2025.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Overflater - Bad - 1. etasje

TG 2

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.

Avvik:

- Det er registrert motfall på deler av gulvet, hvor gulvet heller bort fra sluket før det igjen faller mot sluk. Dette medfører at vann fra dusjing eller søl kan ledes bort fra sluket, bli liggende eller trekke mot vegger og terskel før avrenning skjer. Når vann ikke ledes direkte og effektivt til sluk, øker fuktbelastningen på overflater og konstruksjon over tid. Forholdet medfører forhøyet risiko for fuktskader ved gjentatt vannsøl eller lekkasje, og det anbefales å vurdere tiltak for å sikre tilfredsstillende fall mot sluk.

Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 1. etasje

TG 1

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

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 - 1. etasje

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet 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 - 1. etasje

TG 1

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet og spalteventil i vinduet.

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 - 1. etasje

IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Innvendig

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av laminat.
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

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

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.

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har originalt naturlig oppdriftsventilasjon. Nå er det kun en avtrekksvifte i badet som trekker luft ut. På kjøkkenet er det ifølge eier montert plasmafilterventilator.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

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.

Avvik:

- Kjøkkenet har kun plasmafilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

- Kjøkkeninnredningen er flyttet i et annet rom, men ventilasjonskanalen står igjen der det tidligere kjøkkenet var. Dermed har det nye kjøkkenet ikke eget avtrekk, noe som avviker fra kravene som gjaldt da boligen ble bygget. Uten avtrekk kan matos og fuktig luft lettere bli hengende i rommet.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, produsert i 2025, ifølge eier.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

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: **2026**
• 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
2026	Generelt: (Utført av kunden) Omtrekk av alle eksisterende røranlegg Omtrekk av alle kurser samt opplegg av nye Vi i Rett elektro har kun lagt varmekabler samt varme folie og komplettering av leilighet Rør anlegg har kunden gjort selv. Vi står ikke ansvarlig for garanti Inngang 5 Spotbelysning 2 Ledstripebelysning i nisje 1 innfelt enkel stikk 2 innfelt dobbel stikk 1 Dobbeldimmer Termostat Varmekabler Stue 10 Spotbelysning 1 Ledstripebelysning 1 Lampepunkt. 2 Dobbeldimmer for stue 1 Termostat 1 2Pol bryter for utelys 1 Markisebryter 1 TV punkt (3 dobbel stikk) 1 Antennekontakt 5 innfelt dobbelstikk Varmefolie Kjøkken 4 Spotbelysning 1 Ledstripebelysning for kjøkkenbenk 1 Ledstripebelysning for glasskap 2 Dobbeldimmer 4 innfelt Dobbelstikk 4 påvegg dobbelstikk (oppvask, vent, kjøl, ovn) 1 Komfyrvakt Varmefolie Direkte koblet VVB i kjøkkenbenk Nye kurser Forbruk Ovn Platetopp Oppvaskmaskin VVB Hovedsov 1 Lampepunkt 2 vegglampepunkt 2 Ledstripebelysning 1 Dobbeldimmer 2 1pol bryter 2 innfelt enkel stikk 5 innfelt dobbelstikk Sov 2 1 Lampepunkt 1 dimmer 4 dobbel stikk Kontor/sov 3 1 Lampepunkt 1 enkel dimmer 3 dobbelstikk Bad 3 Spotbelysning 2 Ledstripebelysning 1 speillys 1 Dobbeldimmer 1 1+2pol bryter 1 termostat 1 baderomsvifte 2 Dobbel stikk Varmekabel 1 kurs til vaskemaskin Balkong 1 Utestikk 1 Lampepunkt 2 elektriske markiser Vi i Rett elektro har kun lagt varmekabler samt varme folie og komplettering av leilighet Rør anlegg har kunden gjort selv. Vi står ikke ansvarlig for garanti

---

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

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

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.
- Yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
Varmekabler i bad og gang. Varmefolie i stue/kjøkken.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og flis.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,40 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2025.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer en bod i henholdsvis kjeller og loft ifølge eier.

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	Nytt kjøkken, nytt bad og nytt røropplegg.	Ja
2026	Nytt elektrisk anlegg.	Nei

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.

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
80 m²	**68 m²**	**12 m²**	**-**	**7 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: 1954)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Loft	-	3 m²	-	**3 m²**	-
1. etasje	68 m²	-	-	**68 m²**	7 m²
Kjeller	-	9 m²	-	**9 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**68 m²**	**12 m²**	**-**	**80 m²**	**7 m²**

Romfordeling

Loft:

BRA-e: Bod

1. etasje:

BRA-i: Stue/kjøkken, Soverom 3, Soverom 2, Soverom 1, Entré, Bad

Kjeller:

BRA-e: Bod 2, Bod 1

Kommentar til arealberegning

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 10 m².

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Henrik Sørensens gate 3 B, 2003 LILLESTRØM**

Matrikkel: **3205-81/1478/0/0**

Eierform: **Andel**

Andelsnummer: **28**

Hjemmelshaver: **Mathias Edvardsen**

Kunde: **Mathias Edvardsen**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **25.02.2026**

Rapportdato: **28.02.2026**

> *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 er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Om oss

Norske boligrapporter AS

Org.nr: 9585786
www.norskeboligrapporter.no

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig



Fredrik Nordby

Fagskoleingeniør

Telefon: 95421650

E-post: fn@norskeboligrapporter.no

Medlemskap

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Edvardsen, Mathias	9578-5999-4-3257533	2026-02-18 18:00:03

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. feb. 2026

Oppdragsnummer
60-0079/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Henrik Sørensens gate 3B, 2003 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Mathias Edvardsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. oktober 2024

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: 2118638
Forsikret i: Frende

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: Vito Eiendomsservice AS Rehabilitering av baderom. Lørenskog VVS AS VVS / VA arbeid 01.11.25 - 01.12.25

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vito Eiendomsservice AS Rehabilitering av Våtrom Membran, sluk og tettesjikt

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vito Eiendomsservice AS Rehabilitering av baderom. Lørenskog VVS AS VVS / VA arbeid 01.11.25 - 01.12.25

---

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: Rett Elektro AS Full rehabilitering av elektrisk anlegg 01.05.25 - 01.12.25

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 21.02.26

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lørenskog VVS AS VVS / VA arbeid 01.11.25 - 01.12.25

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave - 28.09.2024

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0079/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Edvardsen, Mathias	**2026-02-18**

Identifikasjon

bankID Edvardsen, Mathias

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

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr.	Side
	G-	1 av

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.
Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	81	1478			1 etg	3b	Lillestrøm
	Adresse: Henrik Sørensens Gate 3 b				Postnr.: 2003	Poststed: Lillestrøm	

Foretak

Foretakets navn: Lørenskog vvs as		Organisasjonsnr.: 958110286
Adresse: Vipeveien 16	Postnr.: 2008	Poststed: Fjerdingby
Kontaktperson: Steinar Jacobsen	Telefon:	Mobiltelefon: 90917187
E-post: Steinar@lorenskogvvs.no		

Foreligger sentral godkjenning ? [X] Ja [ ] Nei

Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? [X] Helt [ ] Delvis [ ] Nei

Ansvarsområde

Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks-klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
			Søknad om ramme-tillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
PRO	Utførelse av nytt avløp kjøkken,ny plassering	1	☐	☐	☐	☒
-	Avløp monteres brannmansjett gj føring	-	☐	☐	☐	☐
-	Hull i betong dekke,igjenstøpes med betong.	-	☐	☐	☐	☐
UTF	Utførelse av nytt avløp kjøkken,ny plassering	1	☐	☒	☐	☐
-	Brannmansjett monteres vef gj føring dekkes	-	☐	☐	☐	☐
-	Hulltaking dekke,igjenstøpes med betong	-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11

[X] Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

[X] Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4

[ ] Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5

Dato	Underskrift
24.02.2025	Lørenskog VVS A.s

Gjentas med blokkbokstaver: Lørenskog vvs as v/Steinar

Kommunens saksnr.	Prosjektnr.

Samsvarserklæring

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-1, SAK10 kapittel 12
Samsvarserklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
81	1487			1E16.	3b	Lillestrøm

Adresse	Postnr.	Poststed
Henrik Sørensens Gate 3 B	2003	Lillestrøm

Foretak

Foretakets navn	Organisasjonsnr.
Lørenskog vvs as	958110286

Ansvarsrett erklært dato	Arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
24.02.2025	☒ Ja ☐ Nei

Ansvarsområde

Hentet fra erklæring om ansvarsrett

Funksjon (PRO, UTF)
Pro

Beskrivelse av ansvarsområde
Pro utførelse av nytt avløp ø 75 mm i fra bod u-etg og til kjøkken ny plassering leilighet 3b.

Ansvarlig for prosjektering:

Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi:

☐ Rammetillatelse ☒ Igangsettingstillatelse/ ett-trinns tillatelse ☐ Midlertidig brukstillatelse ☐ Ferdigattest

Ansvarlig for utførelse:

☐ Midlertidig brukstillatelse – Gjenstående arbeider for ansvarsområdet innenfor denne delen av tiltaket frem mot ferdigattest

Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor ansvarsområdet og den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for

Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse

Sikkerhetsnivå og arbeider som vil bli utført innen 14 dager (Gjelder midlertidig brukstillatelse)

Gjenstår det arbeid innenfor ansvarsområdet, for at tiltaket skal være sikkert å ta i bruk? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, fyll ut informasjonen nedenfor

For å oppnå tilstrekkelig sikkerhetsnivå, vil følgende arbeider bli utført innen: Dato

Type arbeider

Ferdigattest

☒ Ferdigattest – Det er ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest

Bekreftelser

Vi bekrefter at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til erklæring om ansvarsrett og foretakets kvalitetssikring.

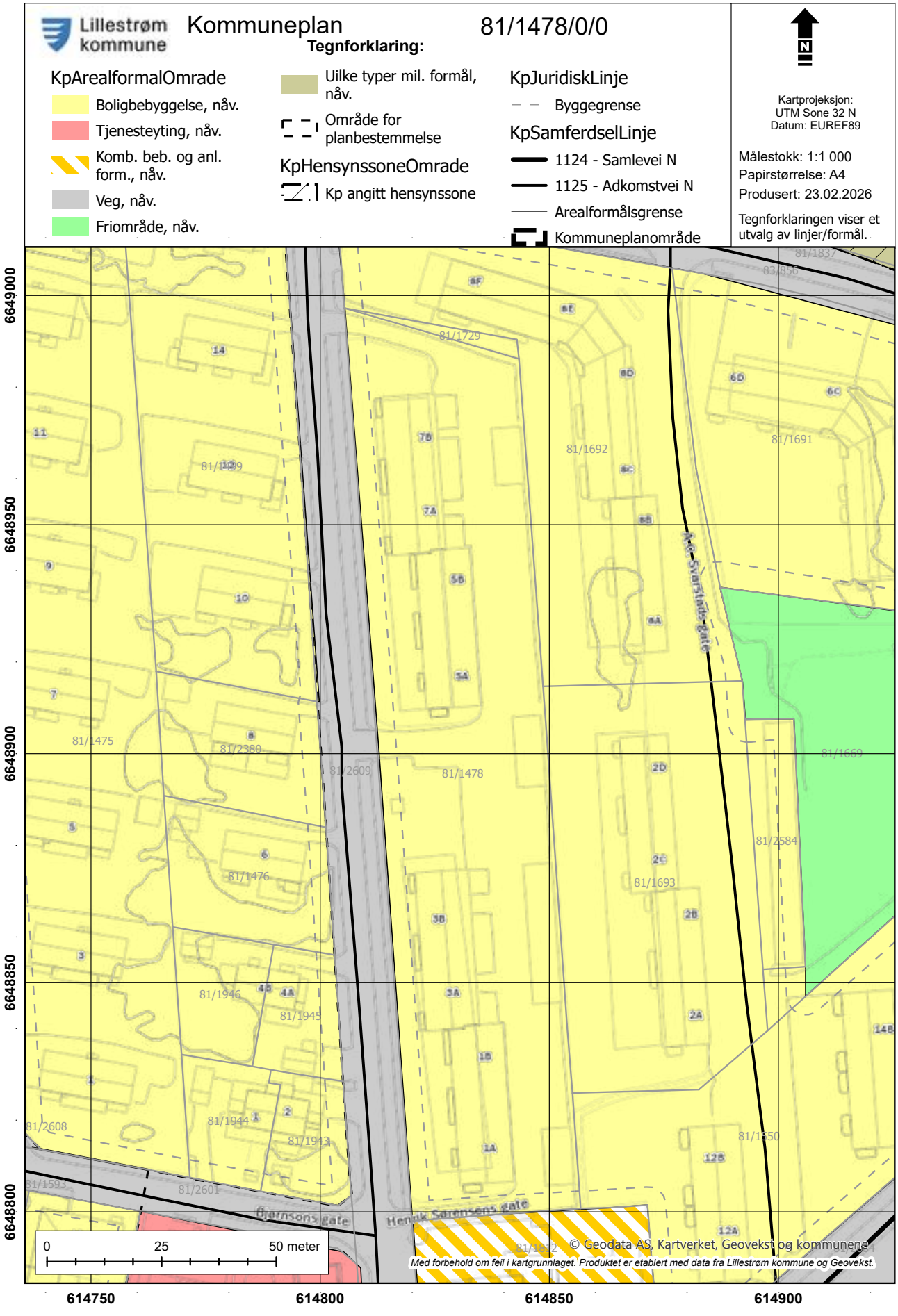
☒ Vi bekrefter at prosjektering er i samsvar med ytelser i TEK17 og preaksepterte ytelser (VTEK) eller ved analyse som viser at forskriftens (TEK17) funksjonkrav er oppfylt

☐ Vi bekrefter at utførelse er i samsvar med produksjonsunderlag.

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
24.02.2025		Lørenskog vvs as v/Steinar Lørenskog VVS As


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
81/1478/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Veg, nåv.
Friområde, nåv.
Uilke typer mil. formål, nåv.
Område for planbestemmelse
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
KpJuridiskLinje
Byggegrense
KpSamferdselLinje
1124 - Samlevei N
1125 - Adkomstvei N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 23.02.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6649000
6648950
6648900
6648850
6648800
614750
614800
614850
614900
81/1729
81/1692
81/1691
81/1837
81/1475
81/2380
81/2609
81/1478
81/1669
81/2584
81/1693
81/1476
81/1946
81/1945
81/1944
81/1943
81/2608
81/1593
81/2601
81/1650
81/1612
Arne Svartdals gate
Gjørnsons gate
Henrik Sørensens gate
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

81/1478/0/0

Tegnforklaring:

- Blokkbebyggelse
- Kjørevei
- 992 - Midlertidig trafikkområde
- 1221 - Regulert senterlinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

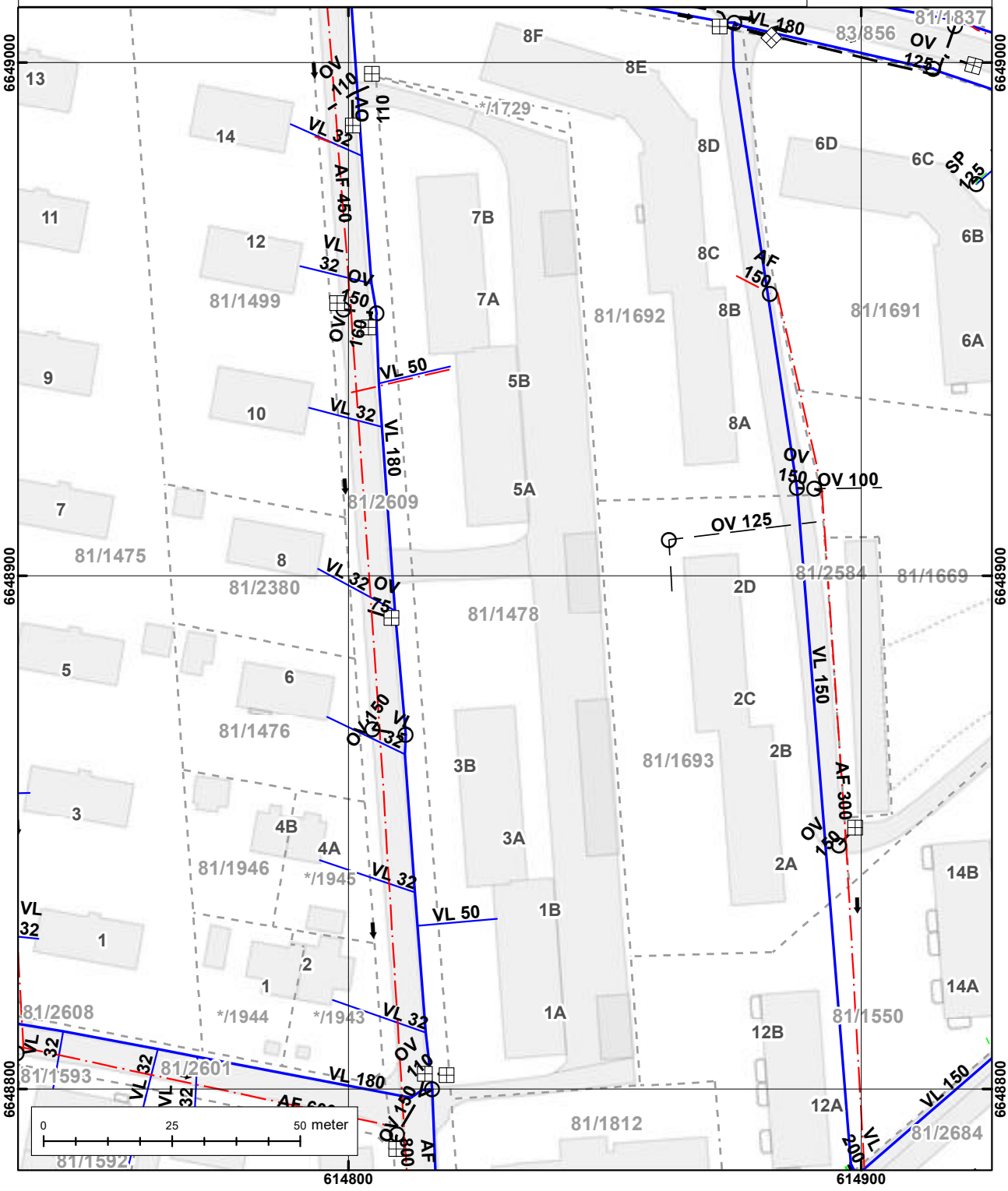
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 23.02.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Ledningskart for 81/1478/0/0

Lillestrøm kommune



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



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

Lillestrøm
Kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Tilknytning til offentlig vann og kloakk

Gnr	**81**	**Bnr.**	**1478**	**Fnr.**		**Snr.:**	
Adresse:	**Henrik Sørensens gate 3B**						

	Tilknyttet (sett kryss)	**Ikke tilknyttet** (sett kryss)
Vann	**X**	
Kloakk	**X**	
Vei		**X Privat vei**
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?		Nei
I tilfelle hvilken?		

Lillestrøm kommune

Ordre
5954988

Matrikkel: 3030/81/1478/0/0
Adresse: Henrik Sørensens gate 3B, 2003 LILLESTRØM

Lillestrøm 20. mai 2021

Midlertidig brukstillatelse /ferdigattest
Det ligger ingen midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for oppgang B i byggesaksmappen.

Vennlig hilsen

Geir Antonsen
Konsulent, Servicesenteret
Digitaliseringsavdelingen, IT-seksjonen

Jonas Lies gate 18, 2000 Lillestrøm
Telefon: 66 93 80 00
www.lillestrom.kommune.no
www.facebook.com/lillestrom.kommune.no/

Lillestrøm kommune

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

Karlshusgarasjene AS
Bruksveien 6
1640 RÅDE
Att. Leif E. Nilsen

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2010/1558	Johnny Ekse, 66938429	10.05.2012

Saksnr.:2010/1558
Vedtaksnr.(DS):12/369

Ferdigattest - Riving og nybygg garasjer - gnr 81 bnr 1478 - Henrik Sørensens gate 1 - 3 - 5 - 7

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Riving og nybygg garasjer, Henrik Sørensens gate 1-7, 2003 LILLESTRØM

Gnr: 81	Bnr: 1478	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: 372 m^2

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 10/186	01.03.10	Dispensasjon og tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)
DS 11/1051	07.12.11	Endringstillatelse

Merknader:
Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning fra Karlshusgarasjene AS, datert 09.05.12.

Det er mottatt sluttrapport for avfallsdeponering. Denne viser sorteringsgrad på 84 %.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

Johnny Ekse
overingeniør

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Kopi: Henrik Sørensens gate BRL v/ BORI, postboks 323, 2001 Lillestrøm

27.02.2026

Matrikkel: 3205/81/1478/0/0
Adresse: Henrik Sørensens gate 3B, 2003 LILLESTRØM

Dato siste feiing
07.04.2015

Dato siste tilsyn:

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted.

Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon: 911 89 875, eller epost hege.halden@nrbr.no

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet	Hege Halden
Seksjonsleder	konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Lillestrøm kommune

Byggesaksveiledning, tilsyn og ulovlighetsoppfølging

EDVARDSEN MATHIAS

Vår ref.:
BYGG-25/00168-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
31.10.2025

81/1478, Henrik Sørensens gate 3B, ferdigattest, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 1478 / 0 / 0
Tiltakshaver:	EDVARDSEN MATHIAS

Tiltaket gjelder	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for bruksendring mottatt 23.10.25.

Andre opplysninger
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 14.02.25. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

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

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

Klagerett
Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 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. fvl. § 27 b.

Med hilsen

Jonas Eng
Avdelingsleder

Hedda Skontorp Offerdal
Rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3030 - LILLESTRØM	Utskriftsdato/klokkeslett:	13.05.2021 kl. 15:27
Gårdsnummer:	81	Produsert av:	0231 Skedsmo - Innsyn til bruk for
Bruksnummer:	1478		

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	29.11.1952
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 81 / 1478	7 147,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		948370387	HENRIK SØRENSENSGATE BORETTSLAG		Postboks 323 2001 LILLESTRØM	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6648898	614831		7 147,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3030 - 81/1478 Omnummerert fra: 0231 - 81/1478			
Sammenslåing av matrikkelenheter	26.01.2009			0231thf	29.10.2008
Sammenslåing	2008/4682				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0231 - 81/1493	-3 269,6
Avgiver	0231 - 81/1723	-352,7
Mottaker	0231 - 81/1478	3 622,3

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Endre egenskap	06.11.2008			0231thf	06.11.2008
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0231 - 81/1478	0	
Endre egenskap	06.11.2008			0231thf	06.11.2008
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0231 - 81/1478	0	
Endre egenskap	06.11.2008			0231thf	06.11.2008
Annen forretningstype	2008/4682	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0231 - 81/1478	0	
Skylddeling	29.11.1952				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0231 - 81/1477	-3 503,2	
		Mottaker	0231 - 81/1478	3 503,2	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	21.05.2015			0231smt	29.05.2015
Oppmålingsforretning	2015/15741	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0231 - 81/1475	0	
		Berørt	0231 - 81/1477	0	
		Berørt	0231 - 81/1478	0	
		Berørt	0231 - 81/1499	0	
		Berørt	0231 - 81/1621	0	
		Berørt	0231 - 81/1669	0	
		Berørt	0231 - 81/1691	0	
		Berørt	0231 - 81/1692	0	
		Berørt	0231 - 81/1729	0	
		Berørt	0231 - 81/2380	0	
		Berørt	0231 - 281/22	0	
		Berørt	0231 - 281/23	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0231 - 115/5	0
Berørt	0231 - 283/3	0

Forretning over eksisterende matrikkelenhet	23.09.2008			0231thf	04.03.2009
Kartforretning	2008/4682 3-10229				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0231 - 81/1478	0
Berørt	0231 - 81/1550	0
Berørt	0231 - 81/1692	0
Berørt	0231 - 81/1693	0
Berørt	0231 - 81/1729	0
Berørt	0231 - 81/1812	0
Berørt	0231 - 281/23	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Henrik Sørensens gate	6200	1A			Grunnkrets:	0207	Stortorget 7	
						Stemmekrets:	2	Midtre Lillestrøm	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060301	Lillestrøm	
				6648814	614837	Postnr.område:	2003	LILLESTRØM	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Henrik Sørensens gate	6200	1B			Grunnkrets:	0207	Stortorget 7	
						Stemmekrets:	2	Midtre Lillestrøm	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060301	Lillestrøm	
				6648834	614836	Postnr.område:	2003	LILLESTRØM	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Henrik Sørensens gate	6200	3A			Grunnkrets:	0207	Stortorget 7	
						Stemmekrets:	2	Midtre Lillestrøm	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060301	Lillestrøm	
				6648848	614829	Postnr.område:	2003	LILLESTRØM	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Henrik Sørensens gate	6200	3B EUREF89 UTM Sone 32 6648864	614826	Grunnkrets: 0207 Stortorget 7 Stemmekrets: 2 Midtre Lillestrøm Kirkesokn: 02060301 Lillestrøm Postnr.område: 2003 LILLESTRØM Tettsted: 801 Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Henrik Sørensens gate	6200	5A EUREF89 UTM Sone 32 6648917	614831	Grunnkrets: 0207 Stortorget 7 Stemmekrets: 2 Midtre Lillestrøm Kirkesokn: 02060301 Lillestrøm Postnr.område: 2003 LILLESTRØM Tettsted: 801 Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Henrik Sørensens gate	6200	5B EUREF89 UTM Sone 32 6648938	614830	Grunnkrets: 0207 Stortorget 7 Stemmekrets: 2 Midtre Lillestrøm Kirkesokn: 02060301 Lillestrøm Postnr.område: 2003 LILLESTRØM Tettsted: 801 Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Henrik Sørensens gate	6200	7A EUREF89 UTM Sone 32 6648953	614824	Grunnkrets: 0207 Stortorget 7 Stemmekrets: 2 Midtre Lillestrøm Kirkesokn: 02060301 Lillestrøm Postnr.område: 2003 LILLESTRØM Tettsted: 801 Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Henrik Sørensens gate	6200	7B EUREF89 UTM Sone 32 6648969	614823	Grunnkrets: 0207 Stortorget 7 Stemmekrets: 2 Midtre Lillestrøm Kirkesokn: 02060301 Lillestrøm Postnr.område: 2003 LILLESTRØM Tettsted: 801 Oslo	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	22 257 781	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	13	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	1 066	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6648859 Øst: 614828	Bruksareal totalt:	1 066	Avløp:		Tatt i bruk:	29.11.1954
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	1	40	0	40	0	0	0	0	0
H03	4	342	0	342	0	0	0	0	0
H02	4	342	0	342	0	0	0	0	0
H01	4	342	0	342	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6200 Henrik Sørensens gate 3 A	H0101	Bolig	83	4	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 3 A	H0102	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 3 A	H0201	Bolig	83	4	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 3 A	H0202	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 3 A	H0301	Bolig	83	4	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 3 A	H0302	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 3 B	H0101	Bolig	83	4	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 3 B	H0102	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 3 B	H0201	Bolig	83	4	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 3 B	H0202	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 3 B	H0301	Bolig	83	4	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 3 B	H0302	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 3 B	H0401	Bolig	20	1	Kjøkken	1	1	81/1478

Bygningsnr:	150 911 095	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	13	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	1 066	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6648959 Øst: 614820	Bruksareal totalt:	1 066	Avløp:		Tatt i bruk:	29.11.1954
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Ja	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	1	40	0	40	0	0	0	0	0
H03	4	342	0	342	0	0	0	0	0
H02	4	342	0	342	0	0	0	0	0
H01	4	342	0	342	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6200 Henrik Sørensens gate 7 A	H0101	Bolig	83	4	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 7 A	H0102	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 7 A	H0201	Bolig	83	4	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 7 A	H0202	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 7 A	H0301	Bolig	83	4	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 7 A	H0302	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 7 B	H0101	Bolig	83	4	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 7 B	H0102	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 7 B	H0201	Bolig	83	4	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 7 B	H0202	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 7 B	H0301	Bolig	83	4	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 7 B	H0302	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 7 B	H0401	Bolig	20	1	Kjøkken	1	1	81/1478

Bygningsnr:	150 911 095		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:	1		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		31.08.2012
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		31.08.2012
	Nord: 6648969	Øst: 614819	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:	Ombygging		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Ja	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		30.11.2012
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Ferdigattest		Alternativt areal:	0					
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:									

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6200 Henrik Sørensens gate 7 B	H0301	Bolig	0	0	Ikke kjøkken	0	0	81/1478

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	140332	DYBDAL SYNNØVE PAULINE		

Bygningsnr:	150 911 109		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	19	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	1 066	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6648929	Øst: 614828	Bruksareal totalt:	1 066	Avløp:		Tatt i bruk:		29.11.1954
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0					
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	1	40	0	40	0	0	0	0	0
H03	6	342	0	342	0	0	0	0	0
H02	6	342	0	342	0	0	0	0	0
H01	6	342	0	342	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6200 Henrik Sørensens gate 5 A	H0101	Bolig	49	2	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 5 A	H0102	Bolig	29	1	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 5 A	H0103	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 5 A	H0201	Bolig	49	2	Kjøkken	1	1	81/1478

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6200 Henrik Sørensens gate 5 A	H0202	Bolig	29	1	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 5 A	H0203	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 5 A	H0301	Bolig	49	2	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 5 A	H0302	Bolig	29	1	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 5 A	H0303	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 5 A	H0401	Bolig	20	1	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 5 B	H0101	Bolig	51	2	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 5 B	H0102	Bolig	47	2	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 5 B	H0103	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 5 B	H0201	Bolig	51	2	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 5 B	H0202	Bolig	47	2	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 5 B	H0203	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 5 B	H0301	Bolig	51	2	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 5 B	H0302	Bolig	47	2	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 5 B	H0303	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	81/1478

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	948370387	HENRIK SØRENSENSGATE		Postboks 323 2001 LILLESTRØM

Bygningsnr: 150 930 235
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6648824 Øst: 614835
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	19	Datoer	
Bruksareal bolig:	1 066	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	1 066	Avløp:		Tatt i bruk:	29.11.1954
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	1	40	0	40	0	0	0	0	0
H03	6	342	0	342	0	0	0	0	0
H02	6	342	0	342	0	0	0	0	0
H01	6	342	0	342	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6200 Henrik Sørensens gate 1 A	H0101	Bolig	49	2	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 1 A	H0102	Bolig	29	1	Kjøkken	1	1	81/1478

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6200 Henrik Sørensens gate 1 A	H0103	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 1 A	H0201	Bolig	49	2	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 1 A	H0202	Bolig	29	1	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 1 A	H0203	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 1 A	H0301	Bolig	49	2	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 1 A	H0302	Bolig	29	1	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 1 A	H0303	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 1 A	H0401	Bolig	20	1	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 1 B	H0101	Bolig	51	2	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 1 B	H0102	Bolig	47	2	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 1 B	H0103	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 1 B	H0201	Bolig	51	2	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 1 B	H0202	Bolig	47	2	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 1 B	H0203	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 1 B	H0301	Bolig	51	2	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 1 B	H0302	Bolig	47	2	Kjøkken	1	1	81/1478
6200 Henrik Sørensens gate 1 B	H0303	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	81/1478

Bygningsnr: 300 124 354
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6648965 Øst: 614841
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	68	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	64	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.03.2010
Bruksareal totalt:	64	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	10.05.2012
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	64	64	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	81/1478

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	948370387	HENRIK SØRENSENSGATE		Postboks 323 2001 LILLESTRØM

Bygningsnr:	300 124 355			Bebygd areal:	85	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	81	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.03.2010
	Nord: 6648900	Øst: 614846		Bruksareal totalt:	81	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	10.05.2012
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest			Alternativt areal:	0				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	81	81	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	81/1478

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	948370387	HENRIK SØRENSENSGATE		Postboks 323 2001 LILLESTRØM

Bygningsnr:	300 124 358			Bebygd areal:	169	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	162	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.03.2010
	Nord: 6648861	Øst: 614849		Bruksareal totalt:	162	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	10.05.2012
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest			Alternativt areal:	0				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	162	162	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	81/1478

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	948370387	HENRIK SØRENSENSGATE		Postboks 323 2001 LILLESTRØM

Bygningsnr:	300 124 360	Bebygd areal:	68	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	64	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.03.2010
	Nord: 6648810 Øst: 614852	Bruksareal totalt:	64	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	10.05.2012
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	64	64	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	81/1478

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	948370387	HENRIK SØRENSENSGATE		Postboks 323 2001 LILLESTRØM

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	6 864 678		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	42	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	27.07.1984	
	Nord: 6648828	Øst: 614852	Bruksareal totalt:	42	Avløp:		Tatt i bruk:	01.05.1986	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning:	01.03.2010	
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent		Alternativt areal:	0					
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0			Bygning revet/brent:	10.05.2012	
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	42	42	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	81/1478

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		

Bygningsnr:	6 864 686		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	03.04.1984	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	42	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	27.07.1984	
	Nord: 6648870	Øst: 614848	Bruksareal totalt:	42	Avløp:		Tatt i bruk:	27.07.1985	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning:	01.03.2010	
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent		Alternativt areal:	0					
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0			Bygning revet/brent:		
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	42	42	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	81/1478

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		

Bygningsnr: 6 864 694
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6648881 Øst: 614847
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	03.04.1984
Bruksareal annet:	42	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	27.07.1984
Bruksareal totalt:	42	Avløp:		Tatt i bruk:	27.07.1985
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning:	01.03.2010
Alternativt areal:	0			Bygning revet/brent:	
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	42	42	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	81/1478

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		

Bygningsnr: 6 864 708
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6648922 Øst: 614844
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	03.04.1984
Bruksareal annet:	42	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	27.07.1984
Bruksareal totalt:	42	Avløp:		Tatt i bruk:	27.07.1985
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning:	01.03.2010
Alternativt areal:	0			Bygning revet/brent:	
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	42	42	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	81/1478

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		

Bygningsnr:	6 864 716			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse: 03.04.1984
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	42	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 27.07.1984
	Nord: 6648967	Øst: 614841		Bruksareal totalt:	42	Avløp:		Tatt i bruk: 27.07.1984
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning: 01.03.2010
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent			Alternativt areal:	0			
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0			Bygning revet/brent:
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	42	42	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	81/1478

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		

Bygningsnr:	6 864 724			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse: 03.04.1984
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	42	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 27.07.1984
	Nord: 6648980	Øst: 614840		Bruksareal totalt:	42	Avløp:		Tatt i bruk: 27.07.1984
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning: 01.03.2010
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent			Alternativt areal:	0			
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0			Bygning revet/brent:
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	42	42	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	81/1478

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		

Bygningsnr: 150 911 133
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6648901 Øst: 614846
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Bruksareal bolig:	84	Ant. etasjer:	1
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	84	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:			
Bruttoareal totalt:	0		
Alternativt areal:	0		
Alternativt areal 2:	0		

Datoer

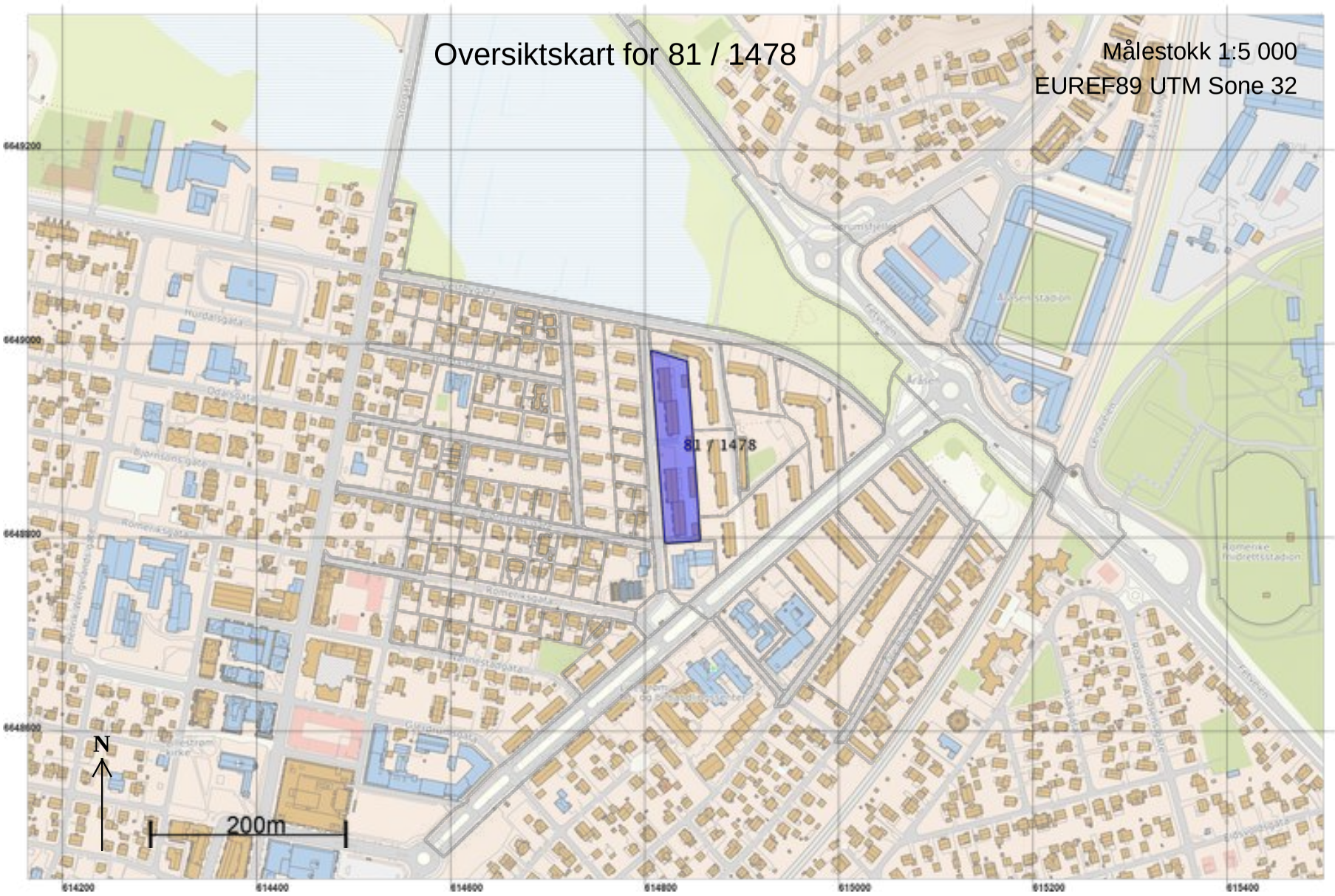
Rammetillatelse:	03.04.1984
Igangsettingstillatelse:	27.07.1984
Tatt i bruk:	27.07.1985
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	
Bygning godkjent for riving/brenning:	01.03.2010
Bygning revet/brent:	

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	84	0	84	0	0	0	0	0

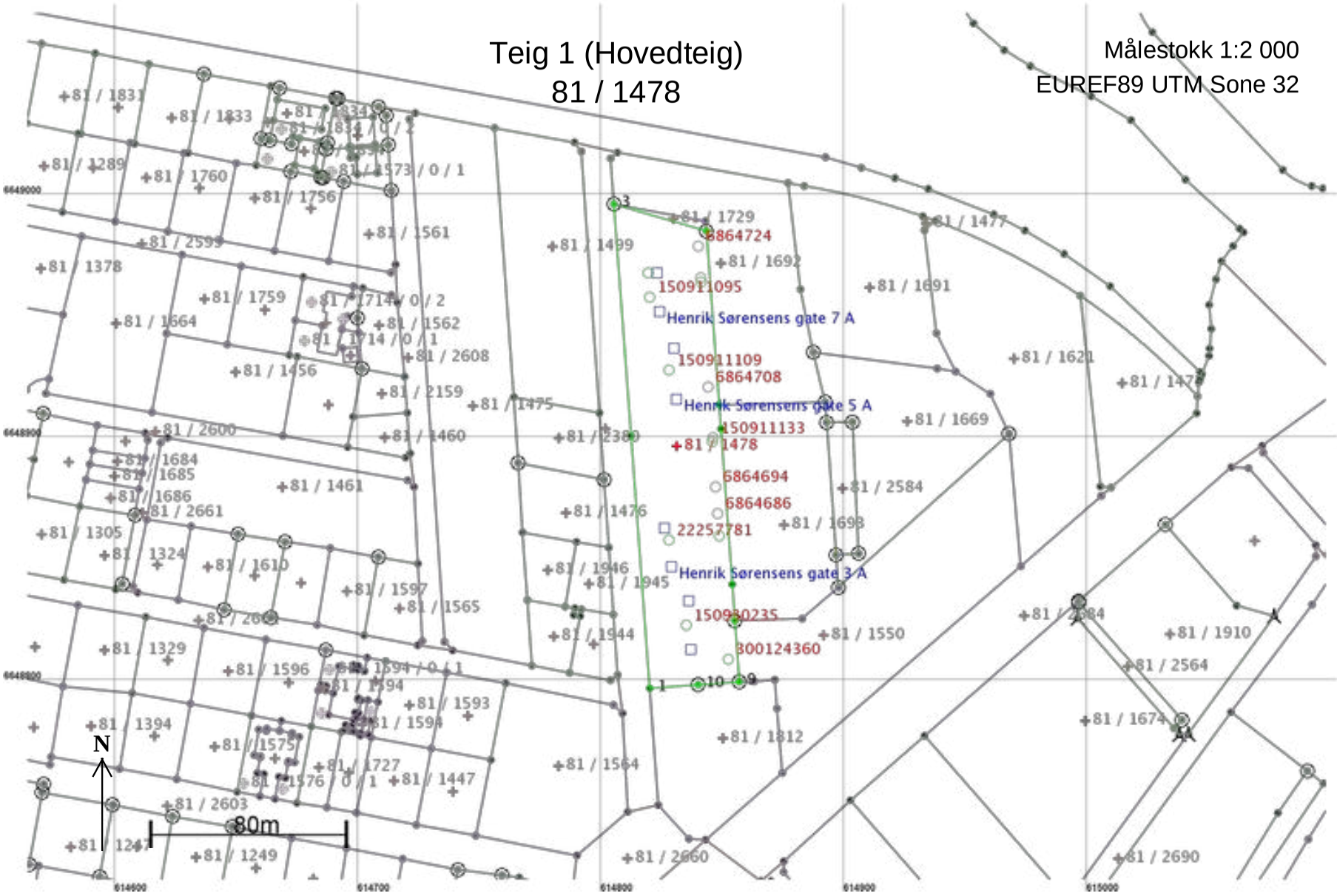
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	81/1478


Oversiktskart for 81 / 1478
Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 32
81 / 1478
N
200m
6649200
6649000
6648800
6648600
614200
614400
614600
614800
615000
615200
615400

Teig 1 (Hovedteig)
81 / 1478

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 7 147,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6648898 **Øst:** 614831

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6648798,06	614820,00		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			104,16				
2	6648901,94	614812,34		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			95,64				
3	6648997,32	614805,31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			39,61				
4	6648986,22	614843,33	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			71,73				
5	6648914,68	614848,61	Jord	Rør	10 Terrengmålt	10	
			9,89				
6	6648904,82	614849,32		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			64,16				
7	6648840,83	614853,94		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			15,00				
8	6648825,87	614855,03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			25,20				
9	6648800,74	614856,84	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			16,94				
10	6648799,51	614839,94	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			19,99				

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 19.02.26
Vår ref.: 219 / 28
Meglers ref.: 60-0079/26

Boligopplysninger

Andel	28	**Bolignr**	H0101
Boligselskap	219 Henrik Sørensensgate Borettslag	**Etasje**	1.etg
Adresse	Henrik Sørensens gate 3 B, 2003 LILLESTRØM	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Mathias Edvardsen	**Bygningstype**	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Månedlig fakturering. Restanse pr 19.02.26: kr 5 911,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Fellesutgifter	3 848	3 497	3 848	3 848	3 848	3 848
Parkering	400	400	400	400	400	400
Stipulert avdrag	923	923	923	923	923	923
Stipulerte rentekostnader	740	740	740	740	740	740
Total	5 911	5 560	5 911	5 911	5 911	5 911

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Nordea Bank ABP 5,50% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	2	979 783	17 421	26.03.12 - 30.06.37
Nordea Bank ABP 5,50% Serielån, Info pr 31.12.25	4	8 400 000	149 363	10.06.15 - 30.12.40
Total		9 379 783	166 784	

Tall er hentet fra siste lånetermin (tallene endres hver termin).

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Nordea Bank ABP - 5,50% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	2	979 783	26.03.12 - 30.06.37
Nordea Bank ABP - 5,50% Serielån, Info pr 31.12.25	4	8 400 000	10.06.15 - 30.12.40

Selskap og eiendom

Selskap	219 Henrik Sørensensgate Borettslag (orgnr. 948370387)
Antall enheter	64
Styrets e-post	post@hsbrl.no
Styreleder	Torry Granheim (91830168)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 20826887)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	81/1478
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 166 921,00	**Andre inntekter**	kr 135,00
Formue	kr 19 260,00	**Utgifter**	kr 10 160,00

Merknader

Garasjer og park.plasser følger ikke leil. ved salg. Går tilbake til brl.

Andelseieren må selv bekoste skifte av sluk ved oppussing av bad.

Styret har epostadresse: post@hsbrl.no

Innkalling til ordinær generalforsamling 10.04.2025 for 219 Henrik Sørensensgate Borettslag.

Møtested: Henrik Sørensens gate 7b (møterommet i kjelleren)
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Personvalg
Sak 5: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget
Sak 6: Styrehonorar

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Styreleder Torry Granheim velges til møteleder. Rune Svindland signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsrapporten tas til etterretning. HSBRL informasjonsskrivet er ikke lovpålagt, men det er et praktisk informasjonsdokument for oss (beboerne) og eksterne som måtte være interessert i fakta om borettslaget (f.eks. meglere).

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 3 520 622 (mot budsjett 3 546 612)
Driftskostnader: 2 319 654 (mot budsjett 3 309 068)

Resultat: 553 460 (mot budsjett -440 000)

Det store spriket mellom budsjett og resultat, skyldes at betalingen av el-bil ladeanlegget skjedde året før, og ikke i 2024, slik vi trodde ved når budsjettet ble lagt. Vi korrigerte ikke budsjettet, men var hele tiden klar over at vi trengte å bygge opp disponible midler etter den store kostnaden vi tok året før. Vi har allikevel utført de oppgaver vi planla for 2024,

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Personvalg

Borettslaget har ikke hatt noen valgkomitee inneværende periode. Styret har ivaretatt funksjonen.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Torry Granheim

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Nina Høgdahl
- Andre Askmo

Kandidater til **Varamedlemmer til styret**:

- Marit Skramstad Warolin
- Håkon Storås

Sak 5: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :

- Andre Askmo
- Torry Granheim

Kandidater til **Varadelegat**:

Sak 6: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 220.000,-

Henrik Sørensensgate Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Torry Granheim	(valgt for 2 år i 2023)
Nestleder	: Rune Svindland	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Hilde Lind	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Ine Robertsen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: André Askmo	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

Dorthe Berger	:	(valgt for 1 år i 2024)
Marit Warolin	:	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:
Borettslaget har ikke hatt noen valgkomite inneværende periode. Styret har ivaretatt funksjonen.

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

Torry Granheim, André Askmo	som delegater
Ine Robertsen	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Henrik Sørensensgate Borettslag ble stiftet 25.04.1956 og har organisasjonsnummer 948 370 387

Borettslaget består av 64 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.

Eiendommen har gnr 81, bnr 1478 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter og behandlet 29 saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere og søknader om bruksoverlatinger.*
- *Klager på brudd på husordensreglene*
- *Budsjettering*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*

- *Løpende vedlikehold*

Av andre større saker kan nevnes:

- *EL-billading. Anlegget er ferdig. Saken er imidlertid fortsatt under oppfølging, fordi det hevdes å være en utfordring med trådløs kommunikasjon mellom lade-enhetene.*
- *Utfordinger med ombygginger. Vi har avdekket flere tilfeller av det vi tror er fjerning av bærevegg, flytting av kjøkken bad, tetting av ventiliasjonsluker til tak, mm. Pga. snø/vinter, har vi ennå ikke fått fulgt opp alt. Vi hadde tenkt å benytte oss av fagekspertise fra forsikringsselskapet, men har via andre kilder fått opplyst at det er annen kompetanse vi søker. Under arbeid.*
- *Det er avdekket mindre skade på puss/fasade som skal utbedres i 2025.*
- *Brannvern. Vi har kontrakt med et firma som sjekket alt av brannvern før jul, inklusive røykvarslere i alle leligheter. Flere (mindre) avvik er korrigert. Vi har opprettet møteplass (skiltet) ved søppeldunkene våre (gjesteparkeringen). Røykvarslere på lalle loft (seriekoblet) er skiftet pga elde.*

Av andre aktiviteter nevnes:

- *Det er som tidligere år avholdt beboermøte rett etter generalforsamlingen.*
- *Våre hjemmesider, https://hsbrl.no, er oppdatert med praktisk informasjon til beboerne. Her finner bl.a. vedtekter, husordensregler, oppussingsregler og annen praktisk informasjon.*
- *Vi utreder, sammen med nabo-borettslag, muligheten for felles avtale om gressklipping, snørydding o.l. Ikke fullført enda.*
- *Dugnad og sommerfest har blitt arrangert som året før.*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret

INFORMASJON OM HENRIK SØRENSENSGATE BORETTSLAG

Henrik Sørensensgate Borettslag ble stiftet 25.4.1956.

Borettslagets styre kan kontaktes på e-post post@hsbrl.no, eller på telefon som fremgår av oppslag på alle oppslagstavler i oppgangene, eller på våre nettsider: https://hsbrl.no

Se for øvrig vår informasjon på vår hjemmeside https://hsbrl.no

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget. De vår hjemmeside https://hsbrl.no

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting. Håndslukker leveres av borettslaget og ble sist skiftet ut i 2022. Vi gjennomfører en årlig fullstendig gjennomgang av røykvarslere mm ved hjelp av et innleid, eksternt firma.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslagets styre utfører enklere vaktmestertjenester på rundgang. Oversikt finnes i oppgangene. Dette er en løsning som ble vedtatt på en tidligere generalforsamling. Snømåking, strøing av og gressklipping er satt bort til eksternt firma. Annet fagpersonale innleies ved behov (elektriker, rørlegger o.l.).

RENHOLD

Firmaet Renhold Senter AS er engasjert til å vaske fellesarealene.

PARKERING
Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. Ledige garasjer annonseres som ledige ved oppslag og tildeles etter ansiennitet. Parkeringsplasser tildeles etter søknad. Vi har som regel ledige parkeringsplasser. Hverken garasjer eller parkeringsplasser følger leilighetene, og de frigjøres når leietaker flytter. Det betales månedlig leie som for tiden er kr. 200 for parkering, kr. 600 for garasje.

NØKLER
Nøkler/nøkkelbrikke/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte. Til ytterdører leveres kun nøkkelbrikke.

BRUKSOVERLATING / UTLEIE
Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.

Korttidsutleie er tillatt inntil **30** dager pr år forutsatt at beboer selv bor i leiligheten når den ikke leies ut, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd. Se detaljer om bruksoverlating på vår hjemmeside.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette på e-post til styret (post@hsbrl.no). Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting. Håndslukkere ble skiftet i alle leiligheter og fellesarealer i 2022.

KABEL-TV / BREDBÅND

Telia Norge AS

Vi har en grunnpakke med internett og TV-kanaler. Dekoder/modem fås ved henvendelse til Telia. Dette regnes som eiers private utstyr, og følger derfor ikke leiligheten. Ønskes utvidet båndbredde, avtales dette med Telia, og faktureres særskilt. Fellespakken er dekket over husleien.

ENERGIMERKING
Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK
Her omtales større vedlikeholdsarbeider.

Type vedlikehold	**Årstall**
Rørfornying av gamle soilrør	2009
Nye vinduer og balkongdører	2010
Total rehabilitering av tak og fasader	2015
Avfallsbrønner	2015
Snøfanger på tak	2016
Callinganlegg dørtelefonanlegg døråpnere	2022
Ventilasjon-/avfukteranlegg i kjeller 3A	2023

Vedlikehold utføres i henhold til Borettslagets vedlikeholdsplan.

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Protector forsikring, polise nr. 3826606-1.1.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

For å melde skade, kontakt styret på post@hsbrl.no. Ved akutt skade, kontakt styret pr telefon (kontaktinformasjon er på oppslagstavla, eller på hjemmesiden hsbrl.no).

Skadedyr

Skadedyrdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring. Kontakt styret dersom du oppdager skadedyr.

Vi er ikke kjent med at vi har hatt skadedyr.

Henrik Sørensensgate Borettslag

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Henrik Sørensensgate Borettslag org.nr. 948370387

Resultatregnskap 2024

Henrik Sørensensgate Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 499 807	3 110 288	3 546 612	3 756 593
Annen driftsinntekt	2	20 815	572	0	0
Sum driftsinntekter		**3 520 622**	**3 110 860**	**3 546 612**	**3 756 593**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	245 315	245 315	245 315	250 315
Konsulenttjenester	4	186 910	213 795	230 338	200 955
Kontingenter		26 115	26 115	26 115	26 150
Rep og vedlikehold	5	99 258	1 122 107	1 109 000	151 995
Forsikringer		165 063	139 160	153 000	181 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	756 387	689 595	749 000	893 999
Energi og fyring		56 384	56 781	64 500	52 000
Kabel-TV og telefoni		365 084	347 378	382 000	385 000
Driftskostnader	7	377 655	301 192	314 800	331 000
Andre driftskostnader	8	41 482	36 060	35 000	42 500
Sum driftskostnader		**2 319 654**	**3 177 499**	**3 309 068**	**2 515 414**
Driftsresultat før finansposter		**1 200 968**	**-66 639**	**237 544**	**1 241 179**
Finansielle poster					
Finansinntekt		855	3 989	0	0
Finanskostnad		648 373	568 181	677 544	611 199
Sum finansposter		**-647 518**	**-564 192**	**-677 544**	**-611 199**
Årsresultat		**553 450**	**-630 832**	**-440 000**	**629 980**
Overført udekket tap	11	553 450	-630 832	0	0
Sum disponering		**553 450**	**-630 832**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Henrik Sørensensgate Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	3 771 639	3 771 639
Tomt	9, 14	33 908	33 908
Sum varige driftsmidler		3 805 547	3 805 547
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**3 805 547**	**3 805 547**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		603 041	547 981
Andre fordringer		0	1 770
Sum fordringer		603 041	549 751
Bankinnskudd, kasse o.l.		575 708	1 546 684
Sum omløpsmidler		**1 178 749**	**2 096 434**
SUM EIENDELER		**4 984 296**	**5 901 981**

Balanse 31.12.2024

Henrik Sørensensgate Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	6 400	6 400
Udekket tap	11	-5 506 482	-6 059 932
Sum egenkapital		**-5 500 082**	**-6 053 532**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	10 002 319	10 619 927
Borettsinnskudd	13, 14	222 000	222 000
Sum langsiktig gjeld		10 224 319	10 841 927
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		246 652	174 998
Annen kortsiktig gjeld		13 408	938 589
Sum kortsiktig gjeld		260 059	1 113 587
Sum gjeld		**10 484 378**	**11 955 514**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 984 296**	**5 901 981**

Henrik Sørensensgate Borettslag

Torry Granheim
Styrets leder

Andre Manuel Askmo
Styremedlem

Ine Robertsen
Styremedlem

Rune Svindland
Styremedlem

Hilde Simonsen Lind
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	1 971 361	1 703 844	1 997 408	2 275 017
3603	Stipulerte renter	666 142	545 100	677 544	611 199
3604	Stipulerte avdrag	617 504	618 744	618 000	620 777
3607	Garasje	165 000	164 400	162 840	165 600
3608	Parkeringsplasser	79 800	78 200	90 820	84 000
Sum felleskostnader		**3 499 807**	**3 110 288**	**3 546 612**	**3 756 593**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
El bil/ladeanlegg	20 815	572	0	0
Sum andre driftsinntekter	**20 815**	**572**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	215 000	215 000	215 000	220 000
Arbeidsgiveravgift	30 315	30 315	30 315	30 315
Sum lønnskostnader	**245 315**	**245 315**	**245 315**	**250 315**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 313	5 250	5 500	5 500
Forretningsførerhonorar	137 840	132 096	137 838	144 455
Andre forvaltningstjenester	0	0	5 000	5 000
Juridisk bistand	0	0	10 000	0
Teknisk bistand	21 484	52 616	50 000	20 000
HMS	22 273	23 833	22 000	26 000
Sum konsulenttjenester	**186 910**	**213 795**	**230 338**	**200 955**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	4 294	84 713	20 000	100 000
Vedlikehold VVS	0	0	5 000	9 999
Vedlikehold elektro	0	12 146	10 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	61 786	6 030	10 000	9 999
Vedlikehold garasjer	7 188	8 870	10 000	9 999
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	50 000	0
Vedlikehold ventilasjon	0	50 625	10 000	9 999
Vedlikehold brannsikring	24 981	26 228	30 000	9 999
Dugnadskostnader	1 009	780	1 000	2 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	20 000	0
Større vedlikehold/påkostninger	0	932 717	943 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	**99 258**	**1 122 107**	**1 109 000**	**151 995**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	741 028	621 605	680 000	858 500
Eiendomsskatt	15 359	67 990	69 000	35 499
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**756 387**	**689 595**	**749 000**	**893 999**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renholdstjenester	177 000	177 000	195 000	186 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	167 841	94 338	90 000	125 000
Gressklipping	32 814	29 854	29 800	20 000
Sum driftskostnader	**377 655**	**301 192**	**314 800**	**331 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	20 899	15 088	15 000	20 000
Lyspærer, sikringer etc	349	410	1 000	2 000
Renholdsartikler	533	0	0	500
Verktøy og redskaper	5 717	3 995	4 000	2 000
Nøkler, låser og skilt	5 588	8 806	5 000	5 000
Kontorrekvisita	1 590	0	2 000	2 000
Lisenser/software	1 657	1 627	1 000	2 000
Generalforsamling/årsmøte	1 699	2 735	3 000	3 000
Velferdskostnader	0	0	1 000	2 000
Gave, ikke fradragsberettiget	450	399	0	1 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	**41 482**	**36 060**	**35 000**	**42 500**

Note 9 Anleggsmidler

	Vaskemaskin	Sentrifuge	Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01	24 355	25 056	34 140
Anskaffelseskost pr.31.12	24 355	25 056	34 140
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	24 355	25 056	34 140
Anskaffelsesår	2010	2010	2008

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	3 771 639	33 908
Anskaffelseskost pr.31.12	3 771 639	33 908
Bokført verdi pr.31.12	3 771 639	33 908
Anskaffelsesår	1954	1954

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 6 400 fordelt på 64 à kr. 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-6 059 932	-5 429 101
Tilført til/fra EK fra årets resultat	553 450	-630 832
Sum opptjent egenkapital 31.12	-5 506 482	-6 059 932

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 12 Pantelån

Nordea Bank ABP		
Renter 31.12.24: 6%, løpetid 26 år		
Opprinnelig 2015	14 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 480 000	
Nedbetalt i år	560 000	
Lånesaldo 31.12		8 960 000
Beregnet innfrielsesdato: 10.01.2041		
Nordea Bank ABP		
Renter 31.12.24: 6%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2012	1 800 000	
Nedbetalt tidligere	700 073	
Nedbetalt i år	57 608	
Lånesaldo 31.12		1 042 319
Beregnet innfrielsesdato: 26.06.2037		
Sum langsiktig gjeld		**10 002 319**

Note 13 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	10 224 319	10 841 927
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	3 805 547	3 805 547
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	17 022 000	17 022 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 15 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**982 848**	**2 230 298**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	553 450	-630 832
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-617 608	-616 619
B. Årets endring i disponible midler	-64 158	-1 247 451
C. Disponible midler 31.12	**918 690**	**982 848**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 178 749	2 096 434
- Kortsiktig gjeld	260 059	1 113 587
= Disponible midler 31.12	**918 690**	**982 848**

219 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato
Robertsen, Ine	**2025-02-15**

Identifikasjon

Robertsen, Ine

Navn	Dato
Askmo, Andre Manuel	**2025-02-13**

Identifikasjon

Askmo, Andre Manuel

Navn	Dato
Granheim, Torry	**2025-03-25**

Identifikasjon

Granheim, Torry

Navn	Dato
Svindland, Rune	**2025-02-13**

Identifikasjon

Svindland, Rune

Navn	Dato
Lind, Hilde Simonsen	**2025-03-25**

Identifikasjon

Lind, Hilde Simonsen

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

Til generalforsamlingen i Henrik Sørensensgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Henrik Sørensensgate Borettslag som viser et overskudd på NOK 553 450. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 27.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 27. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
27.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

27.03.2025 23:03:47

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

219 Henrik Sørensensgate Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 10.04.2025

Sted: Henrik Sørensens gate 7b (møterommet i kjelleren)
17 av 64 mulige stemmegivere var representert.
16 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 17 stemmer

> "Styreleder Torry Granheim velges til møteleder. Rune Svindland signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 17

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsrapporten tas til etterretning. HSBRL informasjonsskrivet er ikke lovpålagt, men det er et praktisk informasjonsdokument for oss (beboerne) og eksterne som måtte være interessert i fakta om borettslaget (f.eks. meglere).

Styrets forslag - Vedtatt med 17 stemmer

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 17

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 3 520 622 (mot budsjett 3 546 612)
Driftskostnader: 2 319 654 (mot budsjett 3 309 068)

Resultat: 553 460 (mot budsjett -440 000)

Det store spriket mellom budsjett og resultat, skyldes at betalingen av el-bil ladeanlegget skjedde året før, og ikke i 2024, slik vi trodde ved når budsjettet ble lagt. Vi korrigerte ikke budsjettet, men var hele tiden klar over at vi trengte å bygge opp disponible midler etter den store kostnaden vi tok året før. Vi har allikevel utført de oppgaver vi planla for 2024,

Styrets forslag - Vedtatt med 17 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 17

Sak 4: Personvalg

Borettslaget har ikke hatt noen valgkomitee inneværende periode. Styret har ivaretatt funksjonen.

Styreleder (2 år)

Torry Granheim Valgt

Totalt antall stemmer: 16

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Nina Høgdahl 1. valg
Andre Askmo 2. valg

Totalt antall stemmer: 17

Varamedlemmer til styret (2 posisjoner)

Marit Skramstad Warolin 1. valg
Håkon Storås 2. valg

Totalt antall stemmer: 17

Sak 5: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat (2 posisjoner)

Andre Askmo	1. valg
Torry Granheim	2. valg

Totalt antall stemmer: 17

Varadelegat (2 posisjoner)

Ingen kandidater stilte til vervet.

Sak 6: Styrehonorar

Styrehonorar - Vedtatt med 17 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 220.000,-

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 17

Ordinær generalforsamling 10.04.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Svindland, Rune	**2025-04-10**	**Lind, Hilde Simonsen**	**2025-04-10**

Identifikasjon

bankID Svindland, Rune

Identifikasjon

bankID Lind, Hilde Simonsen

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

219 Ordinær generalforsamling 10.04.2025 protokoll (1).pdf

Navn	Dato
Granheim, Torry	**2025-04-11**

Identifikasjon



Granheim, Torry



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

Vedtekter
for
Henrik Sørensensgate Borettslag

org nr 948370387

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.04.1956 og sist endret i ordinær generalforsamling den 21. april 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Henrik Sørensensgate Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. (Burettslagslova § 5-4, første punktum.)

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

(5) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. (Burettslagslova § 5-4, annet punktum.) Av hensyn til HMS og styrets kontroll med at reglene etterleves, skal slik korttidsutleie meldes til styret med enkel melding (e-post eller brev).

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 vinduer, rør, sluk sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmegjenvinningsanlegg 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen,
jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 eller 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. 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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(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 boligbyggelaget, 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.

Husordensregler for Henrik Sørensensgate borettslag

Org. nr. 948 370 387

Vedtatt på ordinær generalforsamling 15. april 2009, endret 21. april 2021.

§ 1 Innledning

(1) Henrik Sørensensgate borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

(2) I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er forsøkt ivaretatt. Hensikten med ordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre nattesøvn, ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

(3) Andelseiere og beboere plikter å følge husordensreglene, borettslagets vedtekter og lov om borettslag, og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Brudd på husordensreglene og vedtektene er å anse som mislighold og kan føre til at borettslaget pålegger andelseieren å selge sin andel (oppsigelse) eller fravikelse fra boligen (utkastelse). Som vesentlig brudd regnes bl.a. adferd som fører til alvorlig plage eller sjenanse for andre beboere.

(4) Eventuelle klager på en nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør i første omgang rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Alle klager blir protokollført og behandlet av styret.

(5) Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med husordensreglene.

§ 2 Bruk av leilighet

(1) Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre.

(2) Det skal være ro mellom kl.2300 og kl.0700 alle dager. Alle har krav på god nattesøvn i dette tidsrommet.

(3) Banking, hamring, boring og annen kraftig støy fra bygnings- og oppussingsarbeid, musikk- og lydanlegg, sang- og musikkøvelser er ikke tillatt etter kl.2300. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

(4) Sang- eller musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret.

(5) Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i leiligheten som går ut over kl.2300, bør naboene varsles på forhånd ved et oppslag på oppslagstavlen som finnes i oppgangen.

(6) Toaletter og avløp må ikke benyttes slik at forstoppelse oppstår eller felles avløpsnett skades. Alle leiligheter skal ha montert vannsikringsventil for vaskemaskin og/eller oppvaskmaskin i rom uten sluk. Beboerne plikter å kjenne til hvor leilighetens hovedkran befinner seg i kjelleren, slik at

denne kan stenges for å begrense eventuell vannskade ved rørledningsbrudd eller skade på sanitæranlegg.

(7) Ett brannslokningsapparat og en røykvarsler skal være fastmontert i hver leilighet. Beboerne er ansvarlig for at disse apparatene til enhver tid er i orden.

§ 3 Bruk av balkong

(1) Lufting og tørking av tøy kan skje på balkongen så fremt det ikke henges høyere enn balkong-kanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover balkongkanten. Ved balkongrengjøring må man vise forsiktighet slik at det ikke blir unødvendig vannsøl til naboen(e) under.

(2) Det er tillatt å bruke elektrisk grill, men ikke kullgrill.

(3) Det er ikke tillatt å montere utvendige antenner og paraboler til balkong eller fasade. Borettslaget er tilknyttet digitalt kabel-tv med et omfattende tilbud av enkeltkanaler som beboerne selv kan abonnere på for egen regning.

(4) Det er ikke tillatt å montere gjenstander på fasaden eller på annen måte gjøre endringer som vil påvirke byggets utseende. Markiser skal være like og tillates montert etter avtale med styret.

§ 4 Fellesrom og oppganger

(1) Sportsutstyr, klær, fottøy, dekk, møbler, sykler eller andre gjenstander skal ikke hensettes i oppgangen. Hensatte gjenstander kan fjernes uten varsel.

(2) Gåstoler og rullatorer i daglig bruk kan plasseres i felles trapperom/inngangsparti så lenge de ikke hindrer generell adkomst. Barnevogner kan plasseres i kjelleren under trappen. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

(3) Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Oppbevaring av barnevogner, sykler, kjelker, sparkstøttinger er tillatt i dertil egnende fellesrom. Oppbevaring av motoriserte kjøretøy i fellesrom (innendørs) er ikke tillatt.

(4) Utgangsdører og dører til kjellere og loft skal holdes låst. Dette gjelder også dører til egne boder, sikringsskap og parafinskap.

(5) Lyset i kjellerrom og på loft skal bare være på når det er behov for det.

(6) Farlig materiale og giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene eller i fellesrommene.

(7) Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være enhetlige og skilt bestilles ved henvendelse til styret.

(8) Det er ikke tillatt å røyke i borettslagets fellesrom.

§ 5 Fellesområder og utearealer

(1) Borettslagets fellesområder og utearealer skal holdes ryddig og fritt for avfall. Disse områdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på

omgivelsene. Beboerne må rydde etter seg, sin familie og sine gjester. Vern om plener og beplantninger.

(2) Mating av fugler eller dyr er ikke tillatt da dette kan trekke skadedyr som rotter og mus til borettslagets område.

(3) Ballspill på plenene er tillatt for barn under skolealder. Større barn og voksne henvises til idrettsplass eller annet egnet sted.

§ 6 Rengjøring

(1) Trappevasken utføres av et rengjøringsbyrå etter kontrakt inngått av styret. Eventuelle klager på rengjøringen rettes skriftlig til styret. Styret kan bestemme andre vaskeordninger og skifte rengjøringsbyrå ved behov.

(2) Ellers arrangerer styret dugnad der bl.a. kjeller- og loftsrom blir vasket. Styret henstiller beboerne om å delta på de årlige dugnadene hvor også utearealene ryddes og klargjøres for en ny årstid. I tillegg bidrar borettslaget med container for rydding av fellesrom og egne kjeller- og loftsboder.

(3) Vinduer og gardiner i oppgangene rengjøres regelmessig ved behov av beboerne selv.

§ 7 Vaskerier og tørkeskap (opphevet pr 21.4.2021 idet vaskeriene er nedlagt)

§ 8 Kjøring og parkering

(1) Motorkjøretøy skal ikke unødvendig gå på tomgang i lengre tid.

(2) På borettslagets område har fører av motorkjøretøy full vikeplikt for all annen ferdsel og all kjøring skal skje i gangfart.

(3) De unummererte parkeringsplassene er for gjester. Disse plassene er merket «Gjesteparkering». Gjesteparkeringen kan unntaksvis benyttes av faste beboere fra kl.2300 til kl.0700 alle dager.

(4) De nummererte parkeringsplassene kan leies ut til beboerne og disse er merket «Reservert». Søknad rettes til styret. Regler for tildeling av parkeringsplass og årlig leiebeløp fastsettes av styret.

(5) Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøyer, lastebiler og lignende kan etter godkjenning av styret plasseres på gjesteparkeringen eller på de nummererte utleieplassene i en kortere periode.

(6) Eiere av utrangerte kjøretøyer eller andre defekte gjenstander skal fjerne disse fra borettslagets område.

(7) Sykler bør settes på anviste plasser (sykkelstativer).

§ 9 Garasjer

(1) Alle garasjene på borettslagets grunn eies av borettslaget. Dette gjelder uavhengig av om de er finansiert individuelt eller gjennom borettslaget.

(2) Bare andelseiere i borettslaget kan inngå avtale med borettslaget om rett til bruk av garasje. Tildeling av garasje skjer etter ansiennitetsprinsippet (botid).

(3) Brukerne av garasjene har ansvar for indre vedlikehold og borettslaget for ytre vedlikehold av garasjene. Bruken av garasjene må utøves forsvarlig. Borettslaget kan gi pålegg om utførelse av indre vedlikehold. Borettslaget kan la vedlikeholdet bli utført for andelseieres regning dersom vedlikeholdet ikke blir utført innen en gitt rimelig frist. Brukerne må rette seg etter ordensregler for bruk av garasjene f.eks. i forhold til oppbevaring av ildsfarlige stoffer og forurensing av grunn.

(4) Garasjene skal kun benyttes til motorkjøretøy. Bruken av garasjene må utøves forsvarlig. Det er forbudt å oppbevare mer enn 5 liter bensin eller annen brannfarlig væske i garasjene. Grunnen under garasjene må ikke forurenses av væsker eller arbeider som blir utført i garasjene. Garasjene må ikke brukes til virksomhet som medfører støy utover det som gjelder for bruken av leilighetene i borettslaget.

(5) Biler som blir tildelt garasje tillates ikke parkert andre steder på borettslagets eiendom. Slik parkering er å anse som feilparkering av motorkjøretøyet og styret kan taue bort bilen for eiers regning uten annet varsel enn gjennom skilting.

(6) Ingen kan ha bruksrett til mer enn en garasje dersom det er andre i borettslaget uten garasje som har meldt sin interesse for en garasje. De som har bruksrett til en garasje kan ikke fremleie denne til andre andelseiere i borettslaget som fra før av ikke har tilgang til noen annen garasje i borettslaget enten gjennom egen bruksrett eller ved leie fra andre. Ved midlertidig fravær mister ikke andelseieren sin garasje.

(7) Hvis noen ved ikrafttredelsen av garasjereglene har bruksrett til mer enn en garasje må dette avvikles innen 3 måneder ved at garasjen tilbys andre i borettslaget på basis av reglene om verdsetting.

(8) Styret kan fastsette en leie for garasjene som dekker de kostnader borettslaget måtte ha med drift og administrasjon av garasjene.

(9) Ved overdragelse av garasjer kan styret kreve et gebyr på inntil kr 500 av den som overtar bruksretten.

(10) Fra brukerens side kan kontrakten sies opp med 1 måneds varsel.

(11) Fra borettslagets side kan kontrakten bare sies opp ved eventuelt betalingsmislighold, ved unnlatt ivaretakelse av pålagt vedlikehold, ved bruk av garasjen i strid med fastsatte regler eller dersom andelseieren disponerer flere garasjer. Kontrakten opphører når andelen (leiligheten) skifter eier og garasjen annonseres ledig for øvrige andelseiere i borettslaget.

§ 10 Søppel

(1) Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen.

(2) Papir, papp, pappesker, kartonger, aviser, reklame og lignende av cellulose skal kastes i egne utplasserte containere for slikt avfall. Borettslaget har to slike containere plassert på området.

(3) Spesialavfall, slik som maling, ildsfarlige og aggressive væsker, enkelte typer batterier, lysstoffrør, sparepærer og lignende bør ikke kastes i avfallsbeholderne for restavfall, men leveres på en miljøstasjon/gjenvinningsstasjon.

(4) Ellers har alle leiligheter fått utlevert en rød boks for oppsamling av farlig avfall og småelektronikk som kan leveres gratis til ROAFs miljøbil eller til en av ROAFs gjenvinningsstasjoner. Beboerne må selv holde seg orientert om når og hvor miljøbilen vil stoppe i vårt nærområde. I god tid i forkant vil dette bli annonsert i lokalavisen, med løpesedler og på ROAFs egen internettside.

(5) Det finnes igloer for gjenvinning av glass- og metallemballasje i vårt nærområde.

(6) ROAFs nærmeste gjenvinningsstasjon ligger i Skedsmo kommune på Bøler. Ved eventuelle spørsmål om avfall og levering av avfall til stasjonen kan beboerne ringe ROAF på tlf. 64 83 57 20.

(7) Det oppfordres til å tenke på miljøets beste og bruke de retur- og avfallsordninger som finnes for håndtering av søppel.

§ 11 Dyrehold

(1) Det er tillatt å holde dyr. Dersom en ønsker å holde mer enn en hund/katt må dette godkjennes av styret.

(2) Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets område.

c) Hunder og katter skal luftes utenfor borettslagets område. Innenfor borettslagets område skal dyr føres i bånd samt holdes borte fra lekeplass og sandkasse.

d) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.

e) Kommer det inn skriftlige berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel medfører allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 12 Utfyllende husordensregler

(1) Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

§ 13 Tvister

(1) Tvister mellom beboerne om forståelsen av husordensreglene avgjøres av styret.

§ 14 Erstatningsansvar

(1) Andelseiere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Andelseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres borettslagets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

§ 15 Endring av husordensreglene

(1) Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling med alminnelig flertall.

(2) Forslag til endringer skal sendes styret innen den frist som fremgår av vedtektene.

enova

Energiattest



Adresse **Henrik Sørensens gate 3B, 2003 LILLESTRØM**	
Dato for energimerking **18.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261109**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **22257781**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **1478**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1954**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **244,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **276,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 355 kWh**



Henrik Sørensens gate 3B, 2003 LILLESTRØM

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Henrik Sørensens gate 3B, 2003 LILLESTRØM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

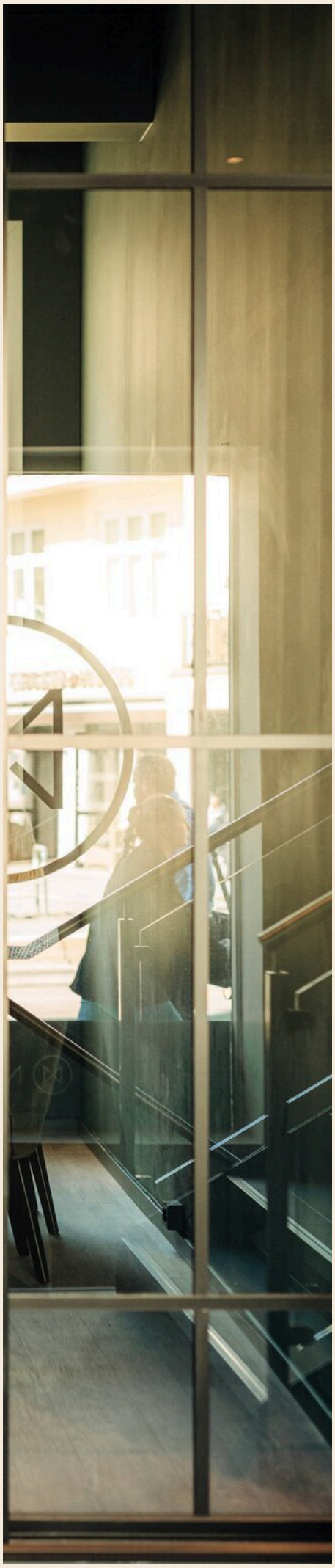
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

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: 60-0079/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Henrik Sørensens gate 3B 2003 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 1478 (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)

Denne boligen er presentert av:



Henrik Bredo Larsen
Eiendomsmegler / Partner
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
h.larsen@nordvikbolig.no
936 27 522



Martin Eilertsen
Eiendomsmegler / Partner
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
m.eilertsen@nordvikbolig.no
992 74 585

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