

Tilstandsrapport

📍 Kanalveien 4, 2004 LILLESTRØM

📖 LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 2477

Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 13416-2107

Referansenummer: HG6129

Autorisert foretak: Rett-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell-Arne Hagen

Vår ref: Takstingeniør Kjell-Arne Hagen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rett-Takst As

Rett-Takst As er et sertifisert og uavhengig takstforetak som tilbyr profesjonelle takst- og konsulenttjenester innen bolig, næring og skade. Vi innehar omfattende kompetanse og internasjonale godkjenninger som sikrer høy faglig kvalitet og etterlevelse av gjeldende standarder.

Vi er sertifisert innen:

- Verditaksering av bolig
- Tilstandsanalyse av boligeiendom (NS 3600) også Fremtind-rapport
- Skadetaksering av byggverk
- Taksering av næringseiendom

Vår takstingeniør er godkjent som:

Recognised European Valuer (REV) – en europeisk sertifisering gjennom TEGoVA som sikrer internasjonalt anerkjent kvalitet i verdivurderinger

Rapportansvarlig

Kjell-Arne Hagen

Uavhengig Takstingeniør

hagen@retttakst.no

913 75 920



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

4- roms andelsleilighet beliggende i 6. etasje av en boligblokk over 8 etasjer pluss kjeller Adkomst til leilighet via heis eller trapp. Leiligheten disponerer en kjellerbod og en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Leiligheten fremstår som tiltalende og er malt i tidsriktige farger. Åpen og luftig stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong. Forøvrig er boligen innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som gis inntrykk av. Foruten om normal bruksslitasje, ble ingen vesentlige feil eller avvik observert eller gjort kjent med for takstmann på befaringsdagen. Tilstandsgrader er vist under en detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Boligen har ellers en praktisk planløsning med normal god utnyttelse av bruksarealet. Boligen er å anse som et attraktivt salgsobjekt i dagens marked.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Flatt tak, tekket med papp/folie.

Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og Tg er således ikke vurdert. Se sameiets/borettslagets årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Veggkonstruksjon:

Bærende konstruksjoner i betong med utfyllende vegger i bindingsverk konstruksjon, utvendige fasader er belagt med malt fasadesystem.

Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og Tg er således ikke vurdert. Se sameiets/borettslagets årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass, ramme og karmen i tre. Hvitmalte lister/gerikter rundt vinduene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand med tanke på alder. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Dører:

Dør mot fellesarealer er brann og lydkvalifisert (Ei30/35dB) med kikkehull.

Balkong/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre. Hvitmalte lister/gerikter rundt ytterdørene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Balkonger og terrasser:

Balkong med adkomst fra stuen på ca. 9,9m² med utelys og stikk. Balkongen er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk i stål/alu med glassfelt.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 121cm.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis: Parkett gulv med profilerte gulvlister av eik.

Generelt normal tilstand på innvendige gulvflater med normal bruksslitasje med tanke på alder. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater.

Generelt normal tilstand på innvendige vegg overflater med normal bruksslitasje.

Overflater fremstår alt i alt, med normal slitasje og normalt vedlikeholdt. På bakgrunn av helhetsinntrykket, må det likevel påregnes hakk og småskader. Det må som oftest beregnes noe overflatebehandling etter et eventuelt kjøp.

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis: Malte flater med listefrie hjørner mellom tak/vegg.

Generelt normal tilstand på innvendige himlinger. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille i prefabrikerte betongelementer.

Målt høydeforskjell på ca. 10 mm gjennom hele rommet i stuen.

Radon:

Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

Innvendige dører:

Hvite innerdører i glatt utførelse med hvitmalte lister/gerikter i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom med fliser på gulv og vegger, hvit servantinnredning med skuffeseksjon, nedsenket dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett (ikke innebygd).

Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende i dusjen. Sluket er et plastsluk med skrudd klemring og synlig slukmansjett.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskelen, høyden er over 25mm. Høyden ble målt til ca. 46mm.

Våtrommet er ventilert med lufteventil i tak tilknyttet balansert ventilasjon og luftespalte i forbindelse med døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite fronter i glatt utførelse, laminat benkeplate, ett-greps blandebatteri og nedfelt rustfri stål kum.

Beskrivelse av eiendommen

Integrert koketopp og komfyr.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Lys under overskap.
Ventilator over koketopp.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje. Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.
Det er installert watherguard eller tilsvarende under kjøkkenbenken og komfyrvakt på undersiden av ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Rør i rør system med vannfordelerskap plassert på vegg i baderommet. Stoppekran plassert i vannfordelerskapet.

Avløpsrør:

Synlige avløpsrør inne i boligen av plast.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning er den eneste ventilasjonstypen som både har en ventilasjonsvifte som fjerner fuktig og forurenset luft og en vifte som tilfører ny ren og frisk luft. Ytre forhold som vind, temperatur, boligens tetthet og andre forhold overstyres. Ren luft sikres ved å fjerne partikkel- og pollenforurensing ved hjelp av effektive filtre. Ventilasjonsløsningen motvirker at radon suges inn i boligen og reduserer problemer knyttet til avgasser fra usunne materialer. Varmen i den brukte inneluften gjenvinnes før den trekkes ut av boligen. Ingen trekk, økt bokomfort, reduserte energikostnader og trygghet for at luften som fordeles til rommene alltid er ren og frisk gjør balansert ventilasjon til en selvsagt installering i en ny bolig.

Varmtvann:

Felles varmtvann i borettslaget.

Vannbåren varme:

Boligen er utstyrt med sentralvarmeanlegg med vannbåren varme via radiatorer.
Fordelerskapet er plassert på vegg i baderommet.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet er plassert på vegg i boden og er utstyrt med automatsikringer.
Det er kursfortegnelse i skapet og det foreligger samsvarserklæring fra byggeår, datert 29.09.2017.

Branntekniske forhold:

Leiligheten er utstyrt med sprinkleranlegg, røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles eiet tomt på 8911,3m².
Tomten er opparbeidet.

Lagring:

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4,9m².

Parkering:

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

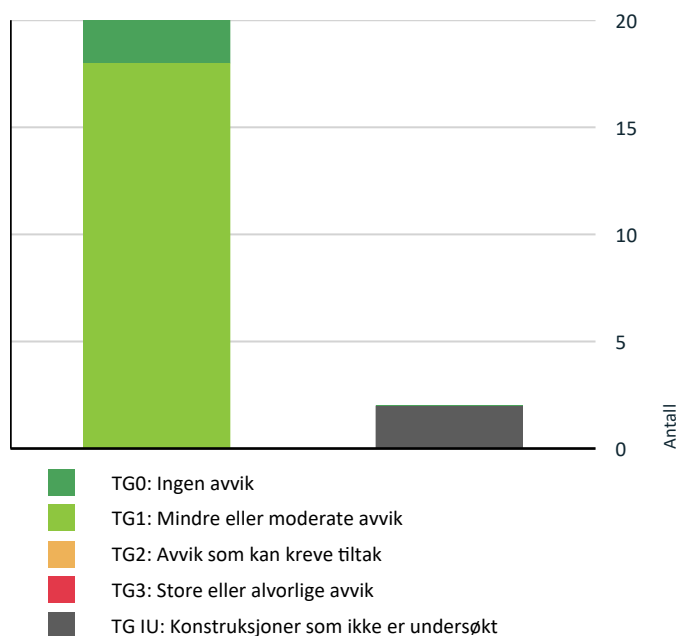
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2017

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.no

Anvendelse

Bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flatt tak, tekket med papp/folie.

Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og Tg er således ikke vurdert. Se sameiets/borettslagets årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Veggekonsruksjon

Bærende konstruksjoner i betong med utfyllende vegger i bindingsverk konstruksjon, utvendige fasader er belagt med malt fasadesystem. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og Tg er således ikke vurdert. Se sameiets/borettslagets årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, ramme og karmen i tre. Hvitmalte lister/gerikter rundt vinduene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand med tanke på alder. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

TG 1 Dører

Dør mot fellesarealer er brann og lyd kvalifisert (Ei30/35dB) med kikkehull.

Balkong/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre. Hvitmalte lister/gerikter rundt ytterdørene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stuen på ca. 9,9m² med utelys og stikk. Balkongen er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk i stål/alu med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 121cm.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis: Parkett gulv med profilerte gulvlister av eik.

Generelt normal tilstand på innvendige gulvflater med normal bruksslitasje med tanke på alder. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater.

Generelt normal tilstand på innvendige vegg overflater med normal bruksslitasje. Overflater fremstår alt i alt, med normal slitasje og normalt vedlikeholdt. På bakgrunn av helhetsinntrykket, må det likevel påregnes hakk og småskader. Det må som oftest beregnes noe overflatebehandling etter et eventuelt kjøp.

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis: Malte flater med listefrie hjørner mellom tak/vegg.

Generelt normal tilstand på innvendige himlinger. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i prefabrikerte betongelementer.

Målt høydeforskjell på ca. 10 mm gjennom hele rommet i stuen.

TG 0 Radon

Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Hvite innerdører i glatt utførelse med hvitmalte lister/gerikter i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Alle bygningsdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fult ut. For en membran utgjør dette at den blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/ sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal. Iht. Byggforsk detaljblad 700.300, er normal levetid for badetrom 15-25 år.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Hvite keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekke-dannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen

- Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
System himling med 4 downlights.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

- Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekke-dannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskelen, høyden er over 25mm. Høyden ble målt til ca. 46mm.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende i dusjen. Sluket er et plastsluk med skrudd klemring og synlig slukmansjett.



Plastsluk i gulv.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Hvit servantinnredning med skuffeseksjon, ett-greps blandebatteri, overskap med speilfronter og speil lys.
Nedsenket dusjhjørne med glassdører.
Vegghengt toalett (ikke innebygd).
Opplegg for vaskemaskin.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet er ventilert med luftventil i tak tilknyttet balansert ventilasjon og luftespalte i forbindelse med døren.

6. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har badetromskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En badetromskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite fronter i glatt utførelse, laminat benkeplate, ett-greps blandebatteri og nedfelt rustfri stål kum.
Integrert koketopp og komfyr.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Lys under overskap.
Ventilator over koketopp.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje. Det ble søkt etter fukt med en fuktindikator (Protimeter), ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er installert watherguard eller tilsvarende under kjøkkenbenken og komfyrvakt på undersiden av ventilatoren.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rør system med vannfordelerskap plassert på vegg i baderommet. Stoppekran plassert i vannfordelerskapet.



Synlige rør under kjøkkenbenken.



Vannfordelerskap.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør inne i boligen av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning er den eneste ventilasjonstypen som både har en ventilasjonsvifte som fjerner fuktig og forurenset luft og en vifte som tilfører ny ren og frisk luft. Ytre forhold som vind, temperatur, boligens tetthet og andre forhold overstyrer. Ren luft sikres ved å fjerne partikkel- og pollenforurensing ved hjelp av effektive filtre. Ventilasjonsløsningen motvirker at radon suges inn i boligen og reduserer problemer knyttet til avgasser fra usunne materialer. Varmen i den brukte inneluften gjenvinnes før den trekkes ut av boligen. Ingen trekk, økt bokomfort, reduserte energikostnader og trygghet for at luften som fordeles til rommene alltid er ren og frisk gjør balansert ventilasjon til en selvsagt installering i en ny bolig.

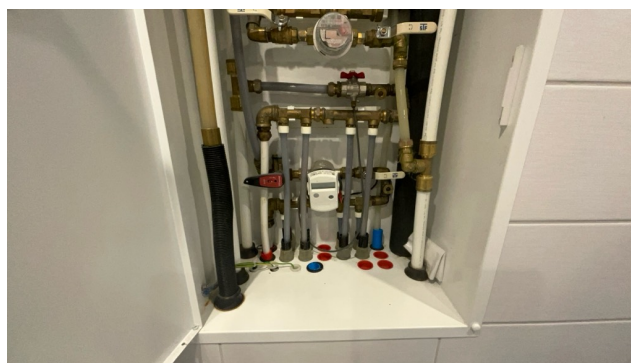
! TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvann i borettslaget.

! TG 1 Vannbåren varme

Boligen er utstyrt med sentralvarmeanlegg med vannbåren varme via radiatorer.

Fordelerskapet er plassert på vegg i baderommet.



Vannfordelerskapet til vannbåren varme.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet er plassert på vegg i boden og er utstyrt med automatsikringer. Det er kursfortegnelse i skapet og det foreligger samsvarserklæring fra byggeår, datert 29.09.2017.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er boligeiers ansvar å sørge for at det foretas nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftene. Herunder da også at det foretas regelmessig ettersyn av anlegget, for eksempel minimum hvert 5 år ifølge NEK 405-2.



Automatsikringer.



Kursfortegnelse.

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med sprinkleranlegg, røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Antatt fundamentert til fast grunn.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong konstruksjon.

Terrengforhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. Etasje	78			78	10
Kjellerbod		5		5	
SUM	78	5			10
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Gang, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
Kjellerbod	Kjellerbod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	75	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Kjell-Arne Hagen	Takstingeniør
	Fernando Gomez	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	2477	0	0	8911.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kanalveien 4

Hjemmelshaver

Fernando Saturno Gomez Valenzuela

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
6011/Portalen Lillestrøm Borettslag	915565158	6011	OBOS Eiendomsforvaltning As	Gomez Valenzuela, Fernando Saturno

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd
61	2 500 000

Kommentar

Interessenter bes selv orientere seg om regnskap, regler etc. for borettslaget.

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	1 518 101	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 477 302 275
Disponible midler:	1 196 655	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	477 302 275

Kommentar

Interessenter bes selv orientere seg om regnskap, regler etc. for borettslaget.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område med bolig og næringsbebyggelse i Lillestrøm, Lillestrøm kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Området har kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, idrettshall, ridesenter, treningssenter og kino m.m. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, Det er kort vei til togstasjonen hvor hurtigtog/flytog fra Lillestrøm til Oslo S/Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 12 min. Med bil tar det ca. 5 min til Strømmen, 8 min til Lørenskog, 16 min til Oslo S og 23 min til Oslo lufthavn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på 8911,3m².
Tomten er opparbeidet.

Lagring.
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4,9m².

Parkering.
Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Felles bygningsforsikring, inkludert i fellesutgiftene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HG6129>

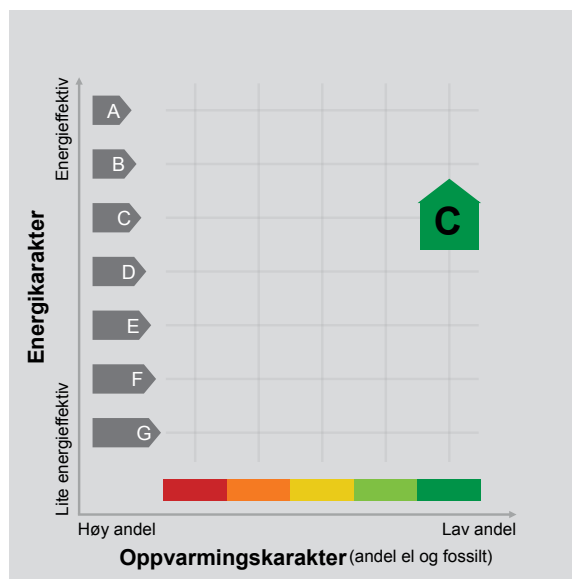
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST



Adresse	Kanalveien 4
Postnummer	2004
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	2477
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300495639
Bruksenhetsnummer	H0704
Merkenummer	Energiattest-2025-236327
Dato	16.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2016
Bygningsmateriale:
BRA: 78
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kanalveien 4	300495639	H0704	2	0	61

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

Byggstandard
Type bygg
TEK standard

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

Areal yttervegger	25 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	78 m²
Totalt BRA	78 m²
Oppvarmet luftvolum	187 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	66,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.10.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 661 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	111,04 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 823 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	111,04 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 661 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 838 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 823 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 661 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %
--------------------------------------	--------

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01250074 . Vår ref.: 0697-1-6011

Dato: 16.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Portalen Lillestrøm Borettslag
Organisasjonsnr: 915565158
Andelseier: Gomez Valenzuela, Fernando Saturno
Medeier:
Leilighetsnummer: 6011
Adresse: Kanalveien 4, 2004 LILLESTRØM
Andelsnummer: 61
Gnr. 81
Bnr. 2477

Borettsinnskudd: Kr. 2 500 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Rentesats:	4,89%
Restsaldo	146 766 124,00
Innfrielsesdato:	28.02.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 968,37,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	0,00	
Lån nr: 9820752117; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820752117; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Garasje	375,00	
Felleskostnader	4 593,37	4 868,97 fra 01.01.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	145,-
Fradragsberettigede kostnader:	5,-
Annen formue:	11 947,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

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

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,—
Innmelding i OBOS	kr	500,—
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,—

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

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

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

De andelseiere som har terrasser og /eller balkonger med impregnerte gulvbord, har ansvar for vanlig vedlikehold. Borettslaget står for utskifting. De andelseiere som har trepanel på ytterveggen på terrassen eller balkong har ansvar for at disse overflatene blir malt. Det gjelder også beboeres side av skillevegger mellom andelene. Det er kun maling utlevert av styret som skal brukes på disse. Terrasser omfatter både terrasser på takhagen og takterrasser i 6., 7. og 8. etasje.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Tillitsvalgtes integritet.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseiere som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseiere kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Valgkomité

12-1. Valgkomité

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

VEDLEGG 1 PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER à jour pr: 08.01.2020

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

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

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Bruk av balkongene/ private uteplasser

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

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

Grilling på borettslagets fellesareal er ikke tillatt.

§ 4 Parkering

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

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

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

§ 5 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

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

§ 7 Søppelhåndtering - søppelsug

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

§ 8 Fellesarealer

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

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

§ 9 Overlating av bruk:

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

§ 10 Solskjerming

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

§ 11 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

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

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

....., den/ Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-, den/..... Styrets leder:



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 697

PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

Sak 1

Konstituering - Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Anders Thorsrud fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Anders Thorud som møteleder

Sak 2

Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Regnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 223 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 223 000,-

Sak 7

Innkomet forslag - Vindusvask

Forslag fremmet av:

Markus A. Vaage 3022

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Orienteringssak. Styret besvarer spørsmål fra Hverven.

Forslag fremmet av:

Per Erik Hverven 5018

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Jfr Skatteetatens nettsider:

Boligselskapet (fellesbetegnelse på borettslag og boligaksjeselskap) er ansvarlig for eiendomsskatten og vil motta en samlet regning for alle boligene i selskapet.

Hvordan kostnaden fordeles på de enkelte andelseierne avhenger av vedtekter og bestemmelser i boligselskapet. Normalt fordeles kostnadene etter en fordelingsnøkkel basert på forholdet mellom verdiene på boenhetene.

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

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

Forslag til vedtak

Siden dette er en orienteringssak blir det ingen votering.

Sak 9

Innkomet forslag - Votering om Skadebot i hht. borettslagloven.

Forslag fremmet av:

Per Erik Hverven 5018

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

2. Hvervens spørsmål og forslag til GF 2025.pdf

Sak 10

Endring av husholdningsregler - korttidsutleie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Votering på forhåndsgodkjenning av advokatkostnader ifb. med ventilasjon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Glenn Rimmereide

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Julie Johansen
- Lasse Mørkhagen

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Ole Erik Hedenstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut-Helge Eikrem
- Skjalg Nakkim

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Birgit Misfjord
- Kai Thoresen
- Per Chr. Andersen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025 (003).pdf

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Lasse Mørkhagen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ole Erik Hedenstad
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

Delegasjon

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

Kommunikasjon og bomiljø

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

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

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

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

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

Økonomi

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

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vannskade-forsikringssaker

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

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

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

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

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

Ventilasjonsanlegget

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikehold

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

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

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

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

Opprydding sykkelrom.

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

Sameiet og borettslaget - drift og vedlikehold av garasjeanlegget

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

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

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

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

Ladeanlegg Elbil

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

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

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

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

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

Arrangementskomité

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

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

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

- Ulike malerarbeid utvendig- 2 skillevegger ut mot takhagen og korridorer i 2.etg
- Fjerning av grønske på steinbed
- Sette opp hjørnebeskyttelser
- Vasking av utemøbler
- Skifte lampeskjermer i fellesopp ganger og bytte av 2 lamper i nødtrapp
- Montere hylle på vaktmesterrommet
- Støvsuge mesanin og ventilasjonsrom.

Dette er arbeid som har spart fellesskapet for kostnader.

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

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

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

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

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

Radonmålinger

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

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

Reforhandlede og nye avtaler

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

Den nye avtalen innebærer flere forbedringer. Oppsummert:

- Ny lavere månedspris
- Høyere hastighet på grunnpakke internett - En dobling fra 50 til 100 mbit
- Lavere pris på valgfri oppgradering til høyere hastighet
- Ny forbedret router til alle leiligheter - nyeste generasjon router med Wifi 6 og mesh-støtte.

Telia kontaktet hver beboer for å avtale tid for bytte av utstyr.

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

Vi har byttet ut EDA Elektrodata med BTA Elektro.

Det er opprettet 2 nye servise avtaler i 2024.

- Prolink International AS – Etterlysende ledesystem
- Envac - Avfallsanlegg

Videre gjøremål

Det vil bli bestilt container for levering av diverse avfall.



Til generalforsamlingen i Portalen Lillestrøm Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. februar 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Påløpte avdrag		0	161 865
Felleskostnader innbetalt til feil selskap	23	337	
SUM KORTSIKTIG GJELD		321 446	1 977 682

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		640 457 593	641 658 162
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	24	638 400 000	638 400 000
Garantiansvar	15	36 149	121 923

Lillestrøm, 13.02.2025
Styret i Portalen Lillestrøm Borettslag

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

Lasse Mørkhagen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 892
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 892

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 212 000.

I tillegg har styret fått dekket julemiddag for kr 2 613, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

Velferdskostnader	-9 570
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-481 979

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14

BYGNINGER

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

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

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

NOTE: 15

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 36/100 deler (seksjon 2) av Jernbanegata Lillestrøm ES.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 36 149.

Selskapets andel i sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-14 518
--------------------------------	----------------

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 18**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 117 705
SUM INNETEKTER	-1 117 705

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	419 285
----------------------------	----------------

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

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

NOTE: 19**ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

NOTE: 20

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 40 år.

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

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.03.2023.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 21

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Lillestrøm 0802-2025

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING;2

SAK; (1) Eiendomsskatt

SAK; (2) Vedlikehold

SAK; (3) Kostnad takst

ORIENTERING'

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

A) Tidligere Styre, har ikke innrapportert skader innenfor reklamasjonstiden 5 år.

B) Tidligere Styre, har godkjent ventilasjonen, selv om den aldri har fungert i T-12.

C) eiendomsskatt

Alle disse forhold har ført til betydelige merkostnader for BBL, som har gjort at det nye styret har vært nøtt til å øke husleien. Dette er kostnader som beboerne ikke burde bli belastet for.

Den forrige styret V/ Styreformann O. Hedenstad, har på ingen måte utført den jobben de var pålagt å gjøre i henhold til vedlikeholdsplikten. Viser til borettslagsloven §5-17. vedlikehold o.e. fra laget. §5-18(1) skadebot ansvar.

Ved at ovennevnte styret V/styreformann O. Hedenstad har vist en aktløs handling og påført andelseierne betydelige kostnader. jeg vil derfor be generalforsamlingen gå til søksmål etter borettslagsloven §12 skadebot - skadebot§12-1 skadebot ansvar. Jeg legger ved brev, dokumenter som ble levert til Generalforsamlingen 2024. vedlegg.1

Da tidligere ansvarlig Styreformann Hedenstad verken svarte på brev, eller innrapporterte skader på bygget innenfor garantitiden, ei heller besvarte purringer ang. vedlikehold. Jeg vil derfor be sittende styre/styreformann fremlegge en, kostnadsoversikt/takst til generalforsamlingen 25, over hva dette har og vil koste andelseierne. Det gjelder alle skader på bygget inkl. kjeller etg. Dette for å fremme et korrekt erstatningskrav.

Jeg har tidligere spurt om en forklaring på regnskapet år 19 og år 20 i forhold til regnskapsført kommunale avgifter på kr.2.154.944,- og forklaringen under Note 8, år 19. I regnskapsåret 20 står det ingenting under Note8. Jeg har også tidligere forespurt om hvorfor styret blander sammen Kommunale avgifter og Eiendomsskatt i regnskapet, da eiendomsskatt er skatt beregnet ut fra verdien på hver enkelt andelsleilighet, og skal behandles deretter. Kommunal avgifter en felleskostnad. Jeg har aldri fått noen svar på dette forhold, Derfor vil jeg be styreleder redegjøre for diss forhold.

Som jeg skjønner, er garasjeanlegget et eget selskap, hvor vi som har kjøpt parkeringsplasser har andeler i. Selskapet "Jernbanegt. har et eget styre og Styreformann.. Jeg har aldri fått noen rapport fra det selskapet/styreformann om hvordan økonomien og vedlikeholdet er opprettholdt i garasjen.. Styreformann har aldri levert noen rapport eller innrapportert skader på bygget innenfor reklamasjonstiden. Det er her svært viktig å få avklart ansvarsforhold i forhold til garasjen og det styrets evt. vedlikeholdsplikt. Jeg ber derfor styret redegjøre for generalforsamlingen. Det hadde vært naturlig om styreleder i Jernbanegata kunne informere generalforsamlingen. Den nye styreleder og nestleder har gjort en formidabel jobb med å rydde opp i gamle misligheter av tidligere styre.

Det skal snart tilbakebetales for mye betalt eiendomsskatt fra Lillestrøm Kommune til alle beboere som har betalt eiendomsskatt. Det jeg vet er at ca. 50 leiligheter i BBL ikke har eiendomsskatt og at ca.100 som har krav(eiendomsskatt). Dette gjelder årene 21,22,23,24.

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

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

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

TIL ORIENTERING

Borettslagsloven

§12-4 Krav på vegne av laget.

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

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

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

Med hilsen
Per Erik Hverven 5018

Vedlegg 1
Generalforsamlingen 2025.

Til

Generalforsamlingen Portalen BBL 2024.

Styret i Portalen BBL

RAPPORT/BEFARING

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

Vurdering av skader under befaring:

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

1. 8.etg. Sprekker veggplater korridor/ lekk i vann skjold hjørne takluke
2. 7.etg. Sprekker veggplater korridor, / trapp
3. 6.etg. Sprekker veggplater korridor/ trappegang, vange trapp/rep mot vegg fuges og rengjøres
4. 5.etg. Sprekker veggplater korridor/ sprekk vegg v/ heis
5. 3/4 etg. Etasje skiller vegg, mellom 3-4etg. Murpuss løs, fjernes og repareres.
6. 4.etg, Sprekker veggplater korridor
7. 3.etg. Sprekker veggplater korridor /løst hjørnejern. (Rettes, sparkles og males.)
3.etg. Etasje skille, flekk og fjerning av skrot /hull ved trapp
8. 2. – 1.Etg. Sprekker veggplater korridor, sparkel løsner i en strip i betong vegg. Skrapes/rengjøres, sparkles, muligens male hele vegg.
9. 1.etg. Tak i trapperom mangler lister/tetting og maling (**Må beregne leie av stillas**)
10. 1.etg. Mangler maling etc. i gang og trappeløp.
11. 1.etg. Løse fliser i gang ved heis
- 12.1.etg. Hovedinngangen; Løse fliser i hulkil.

KJELLER

13. Kjeller. Sprekk vegg v/heis/løst linoleum beleg

14. Kjeller.

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

B) For rom; må males i sin helhet.

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

15.PARKERINGSHUSET/KJELLER

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

16. Manglende innrapportering av vinduer som ikke tilfredsstiller

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

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

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

(

17. Manglende innrapportering av ulovlig montert luftutkast i

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

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

Kost; = anslått eks. mva. = Kr.700.000,-

(her er det kostnaden beregnet for ventilasjon ført over tak) Anbud må innhentes

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

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

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

19. Manglende innrapportering om manglende ventilasjon i Inngangene.

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

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

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

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

Dette er kun foreløpige beregninger.

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

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

Mvh

PerErik Hverven

PORTALEN BORETTSLAG

Årsmøte 2025

Valgkomiteens arbeid

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling

Styreleder:

Glenn Rimmereide	Kanalveien 6	Gjenvalg for 2 år.
------------------	--------------	--------------------

Styremedlemmer:

Lasse Mørkhagen	Kanalveien 6	Gjenvalg for 2 år.
Julie Johansen	Tærudgata 12	Ny, for 2 år.
Ole Erik Hedenstad	Tærudgata 12	Gjenvalg for 1 år.
Elin Dale	Kanalveien 4	Ikke på valg

Varamedlemmer til styret:

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

Delegert til OBOS generalforsamling:

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

Valgkomite:

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

Styrets godtgjørelse

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

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

Valgkomiteen i Portalen brl
6.3.2025

Kai Thoresen

Birgit Misfjord

Tore Falkenås

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25

Selskapsnummer: 697 Selskapsnavn: PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for PORTALEN LILLESTRØM BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 915565158

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 38

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering - Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Anders Thorud fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder

✓ Vedtatt. Enstemmig.

2. Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Enstemmig.

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

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

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner Anders Nicolai Trætteberg fra OBOS som protokollfører, og Anders Skaug Johansen som protokollvitne.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

4. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

5. Årsregnskap for 2024

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Enstemmig.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 223 000,-

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

7. Innkommet forslag - Vindusvask

Fremmet av: Markus A. Vaage 3022

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:

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

8. Orienteringssak. Styret besvarer spørsmål fra Hverven.

Fremmet av: Per Erik Hverven 5018

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

Styrets innstilling

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

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

Jfr Skatteetatens nettsider:

Boligselskapet (fellesbetegnelse på borettslag og boligaksjeselskap) er ansvarlig for eiendomsskatten og vil motta en samlet regning for alle boligene i selskapet.

Hvordan kostnaden fordeles på de enkelte andelseierne avhenger av vedtekter og bestemmelser i boligselskapet. Normalt fordeles kostnadene etter en fordelingsnøkkel basert på forholdet mellom verdiene på boenhetene.

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

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

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar informasjon til etterretning.

✓ Vedtatt.

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

Fremmet av: Per Erik Hverven 5018

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:



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

10. Endring av husholdningsregler - korttidsutleie

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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



Vedtatt.

11. Votering på forhåndsgodkjenning av advokatkostnader ifb. med ventilasjon

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Glenn Rimmereide

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Glenn Rimmereide

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Julie Johansen

Lasse Mørkhagen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Julie Johansen

Lasse Mørkhagen

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Ole Erik Hedenstad

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Ole Erik Hedenstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Knut-Helge Eikrem

Skjalg Nakkim

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Knut-Heige Eikrem

Skjalg Nakkim

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Per Chr. Andersen

Birgit Misfjord

Kai Thoresen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Per Chr. Andersen

Birgit Misfjord

Kai Thoresen

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Lasse Mørkhagen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Lasse Mørkhagen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ole Erik Hedenstad

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Ole Erik Hedenstad



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

DERES REF: **VÅR REF:**
 2014/6722

SAKSBEHANDLER:
Per Christian Tellefsen, 66938431

DATO:
22.10.2018

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

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

VEDTAK

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse

Nye bygg og anlegg - frittliggende, Kanalveien/Tærudgata/Stillverksveien, 2004 LILLESTRØM

Gnr: 81	Bnr: 2477	Festenr:	Seksjonsnr:
BRA: 43.686 m ²			
Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak	
PS 15/6	22.01.15	HUT – estetikk/utomhusplan	
DS 14/869	23.01.15	Rammetillatelse	
DS 15/70	23.01.15	IG 0	
DS 15/189	13.03.15	IG 1	
DS 15/359	19.05.15	IG 2	
DS 15/479	03.06.15	IG 3	
PS 15/81	06.10.15	HUT – mindre fasadeendringer	
DS 15/1025	05.11.15	IG 4	
DS 16/190	07.03.16	IG 5	
DS 16/264	05.04.16	IG 6	
DS 16/397	18.05.16	IG 7	
DS 16/952	02.11.16	IG 8	
DS 17/266	22.03.17	Endringstillatelse – torg + fasader	
DS 17/301	05.04.17	Midlertidig brukstillatelse 3, heis 2 Br i Hotellet	
DS 17/497	30.05.17	Midlertidig brukstillatelse 4 – kjeller, parkering, ramper, uteområder plan 1 samt deler av kontorbygg med heis.	
DS 17/658	07.07.17	Midlertidig brukstillatelse 5, del av 7. etasje, kontorbygg	
			forts.

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

Merknader:

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

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

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

Klagerett

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

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

Med hilsen

Ellen Anita Holterhagen
seksjonsleder

Per Christian Tellefsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

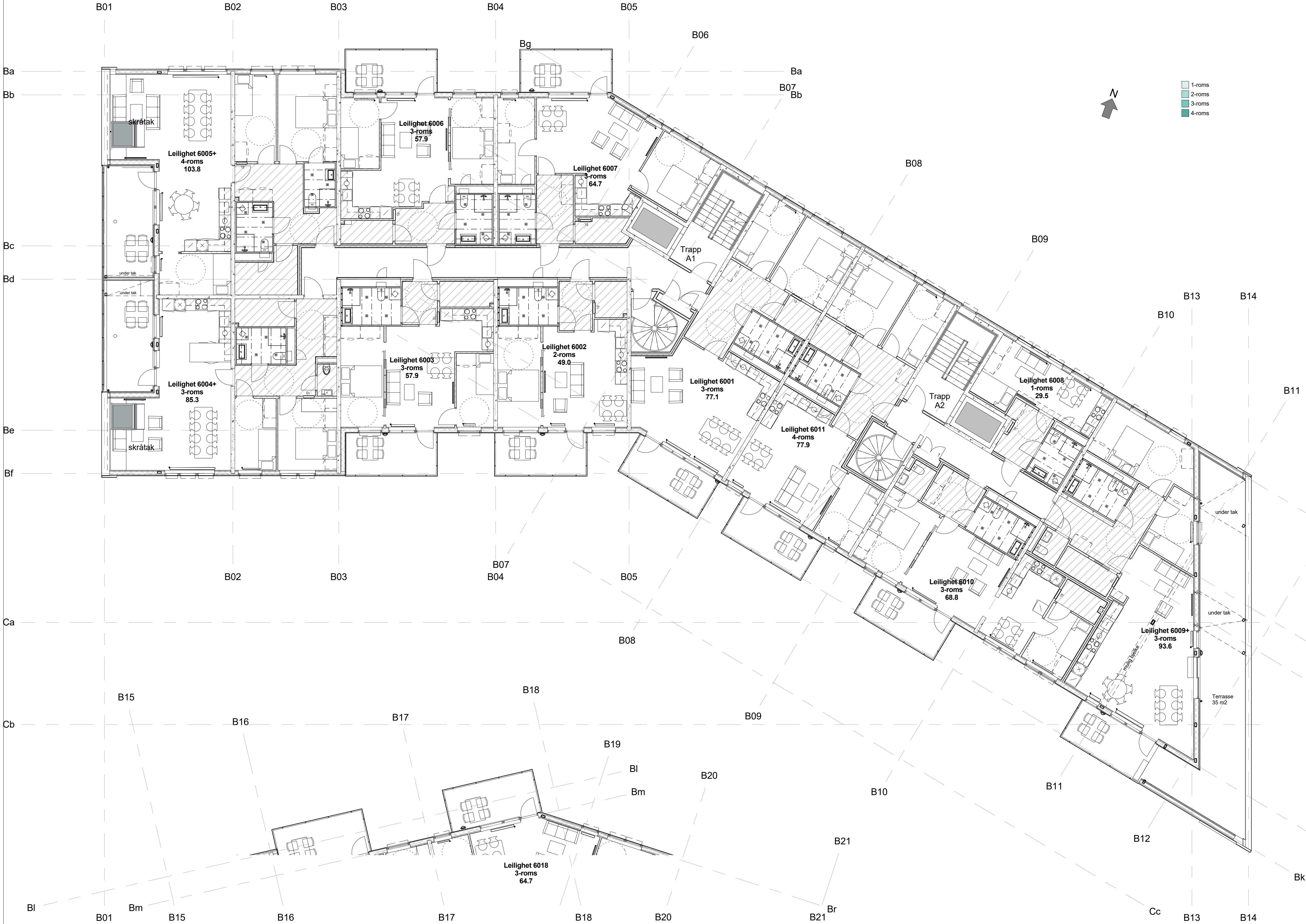
Oversiktsplaner:

Disse planer er kun til bruk for oversikt, og skal ikke brukes som arbeidstegning.

Oversiktstegninger vil oppdateres etter behov med ny revisjonsbokstav, men uten forklarende revisjonstekst.

Det henvises videre til arbeidstegninger med revisjoner i skala 1:50

Tegningsnr på arbeidstegninger er:
A-BA(BB)-PL-02(03-08)-001(002)



TITTEL:
Oversikt - Plan 6 Bolig A

TEGNINGSNR:
A-BA-PL-06-100

REV. NR:
H

A	11.09.2015	PLANER -Nedløp, vindu, rekkverk og skillevegg på balkonger mot vest trapp B2 plan M, avslutning betongvegger, leil 7012 WC og ei-skap, flytte ei-skap leil 2020, 3023, 4023, 5023	MH	MH
B	22.09.2015	PLANER justert betongvegg akse B10, vinduer Boligblokk justerte fh til fasadeplater	MH	MH
C	28.09.2015	PLANER plassering vinduer Boligblokk B justerte fh til fasadeplater, leil 2016 & tilsv. der-radiator Røykluker over rømningstrapp	CH	MH
D	30.09.2015	PLANER små justeringer i kjøkken, plassering vask og ovn	CH	MH
E	09.10.2015	Planer Vinduer justert grunnnet plassering av utelys, Dører plan 0, f justert, skap i leiligheter fjernet, Piper i plan 8 justert, piper på tak lagt inn, fall til sluk takterrasser plan 6-tak, Leil 8008: der mot terrassen og peisen flyttet	MH	MH
F	20.11.2015	Oversiktsplaner oppdatert Hmingskravur justert, vinduer ved trapprom plan 1, installtrapp plan 1, HC-plasser i kjeller, Taksluk justert	MH	MH
G	01.07.2017	As buildt Bolig	MH	MH
H	04.09.2017	Søknad om Brukstillatelse	MH	MH
REV	DATO	REVISJONEN GJELDER	TEGNET	KONTR

ANLEGG:

PORTALEN

BH

OBOS Forretningsbygg

ARK

LPO Arkitekt AS
Rosenborggate 19 C
PB 7033 Majorstuen, 0306 Oslo
T: +47 23 52 71 00
E: lpo@lpo.no

TILTAKSHAVER:

OBOS

Forretningsbygg

ENTREPRENØR:

VEIDEKKE

VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

PB 506 Skøyen
0214 Oslo
Skabos vei 4
0278 Oslo
T: +47 23 52 71 00
E: +47 21 05 50 00

TEGNINGSSTATUS:

Oversiktstegning

BYGG:

Bolig A

ARKITEKT:

LPO

ARKITEKTER

LPO Arkitekt AS
PB 7033 Majorstuen
Rosenborggate 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 52 71 00
E: lpo@lpo.no

Oversikt - Plan 6 Bolig A

SKALA:
1 : 100 /A1

REV. DATO:
04.09.2017

TEGN./KONTR: MH/BB	PROSJEKTSNR: 124500	TEGNNR: A-BA-PL-06-100	REVNR: H
DATO OPPRETET: 03.09.2015			

FILE(ST): C:\Revit 2015 lokalfiler\Ark_Boliger_MH.rvt

04.09.2017 14:41:31

Tegnforklaring

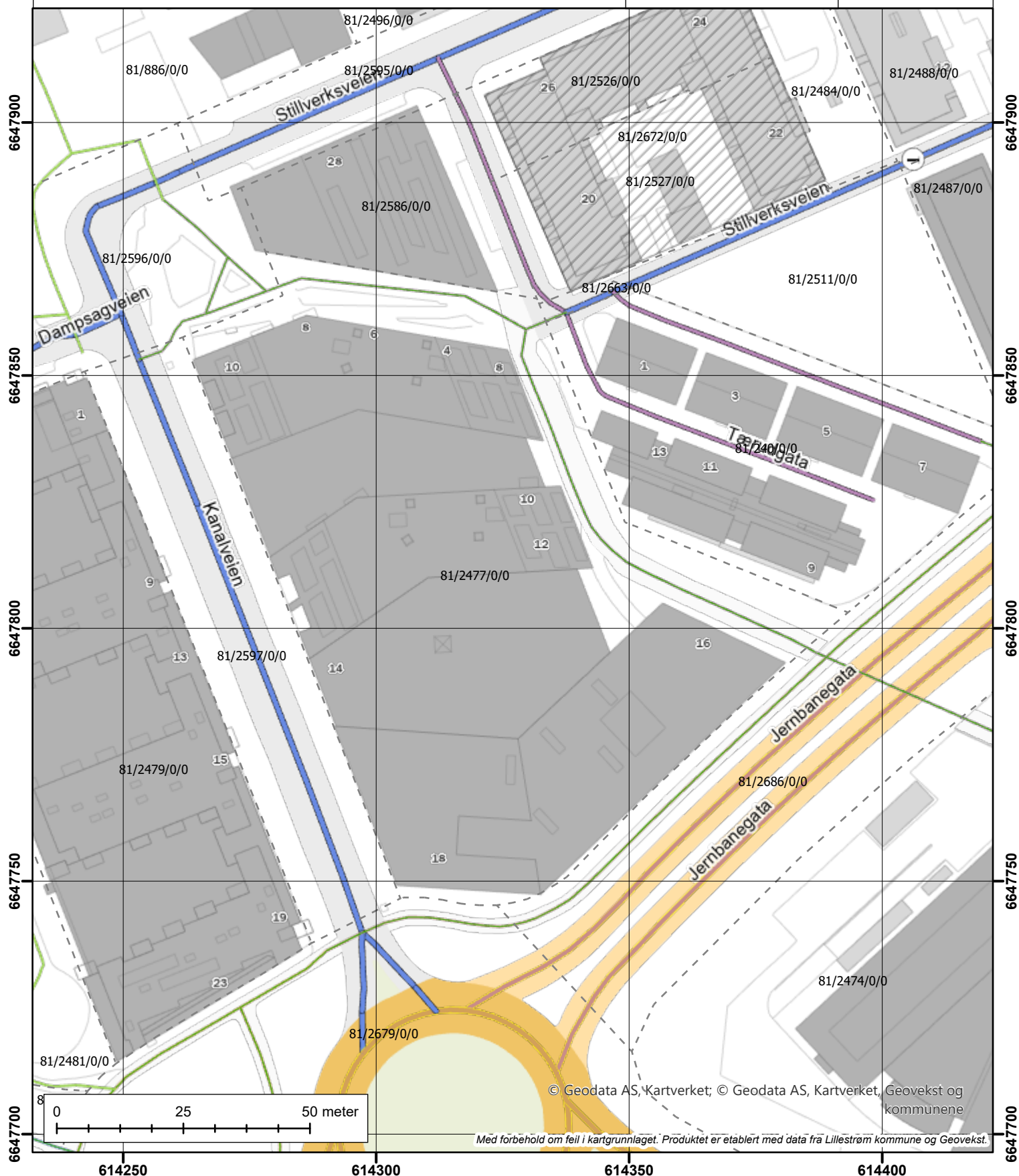
-  Europaveg
-  Riksveg
-  Fylkesveg
-  Kommunal veg
-  Privat veg
-  Skogsbilveg
-  Annen veg
-  Eiendomsgrense



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 16.12.2025

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.



Tegnforklaring:

- Hotell med tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Torg
- Park
- Felles avkjørsel
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor

- Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål
- 1320 - Hotell og overnatting
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- RpFareSone
- 660 - Bevaringsområde
- 1242 - Avkjørsel
- Regulert høydenivå
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

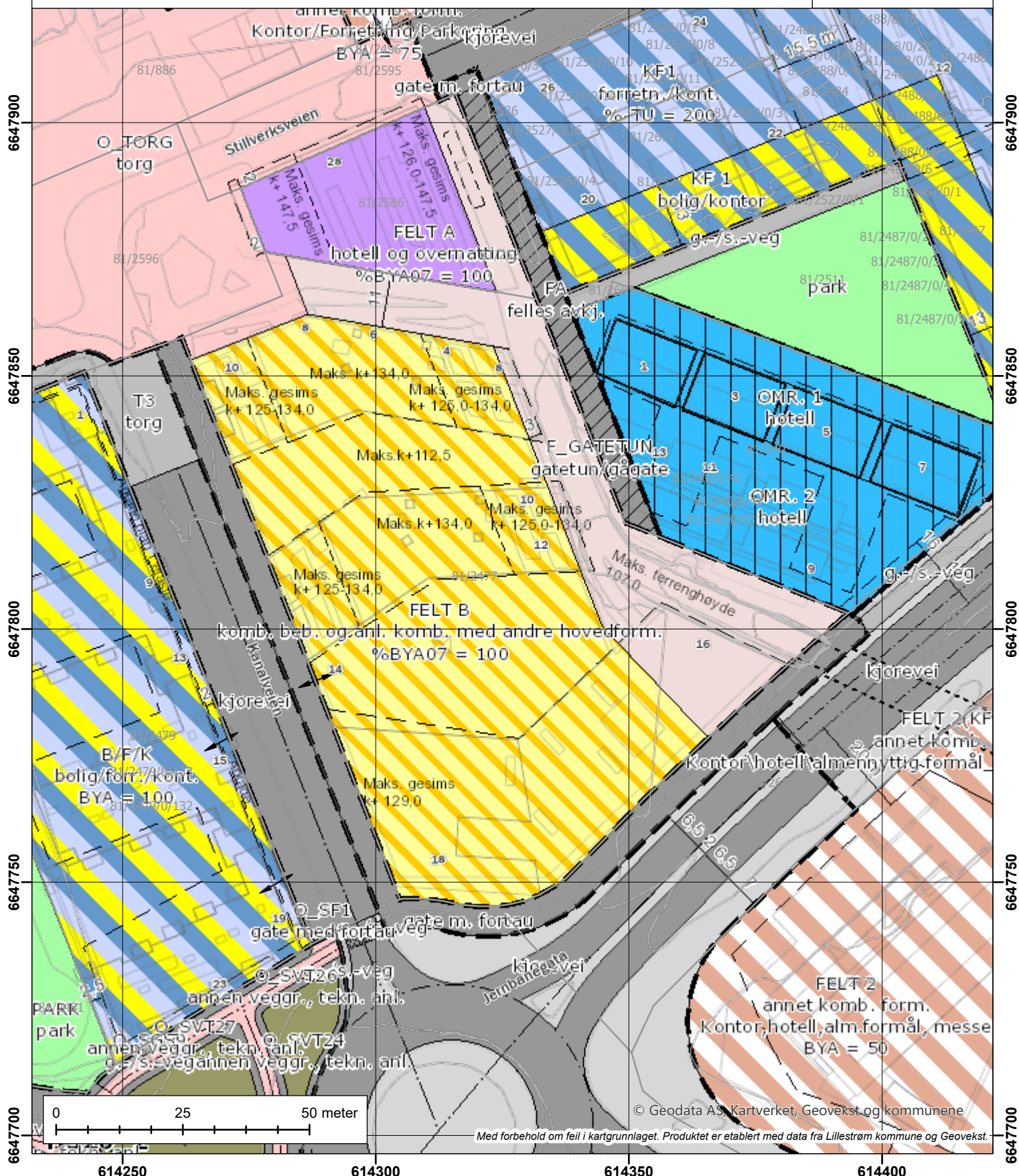
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1254 - Tunnel
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 16.12.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.





Lillestrøm
kommune

Kommuneplan

Tegnforklaring:

81/2477/0/0



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 16.12.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.

KpArealformalOmrade

- Sentrumsformål, nåv.
- Veg, nåv.
- Friområde, nåv.
- Park, nåv.

KpHensynssoneOmrade

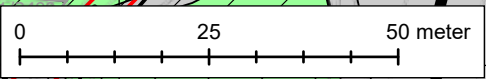
- Kp angitt hensynssone
- Kp Faresone
- Kp Gjennomføringssone

KpJuridiskLinje

- Forbudsgrense vassdrag

KpSamferdsellinje

- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde





Lillestrøm
kommune

Ledningskart 81/2477/0/0

Tegnforklaring

Eiendomsgrense

Vannledninger kommunal

Vannledninger privat

Spillvannsledninger kommunal

Spillvannsledninger privat

Overvannsledninger kommunal

Overvannsledninger privat

Overvannsledninger andre eiere

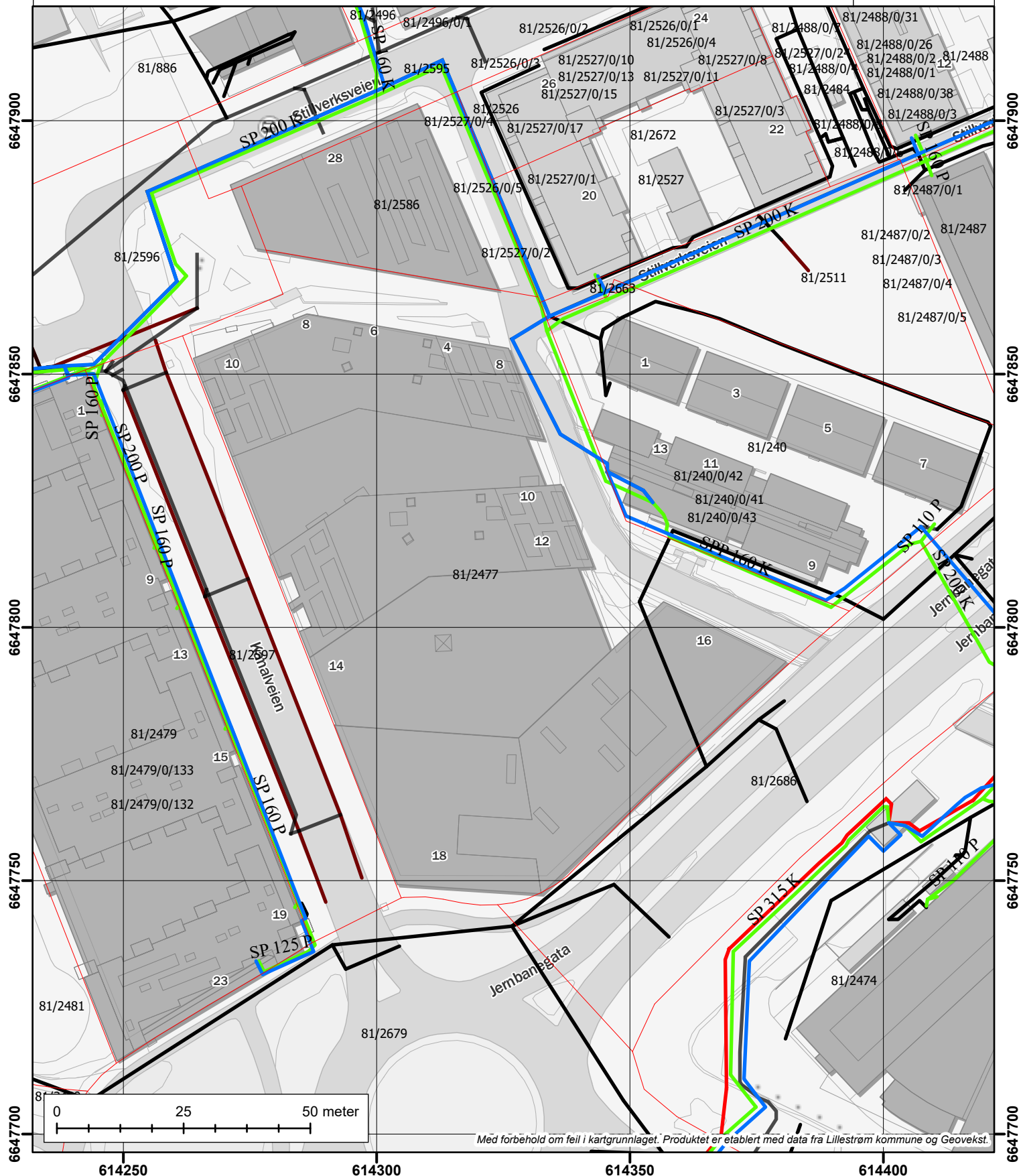
Avløp felles kommunal

Drensledning



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 16.12.2025



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

Kommune: 3205 Lillestrøm

Eiendom: 3205/81/2477/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uvisst

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

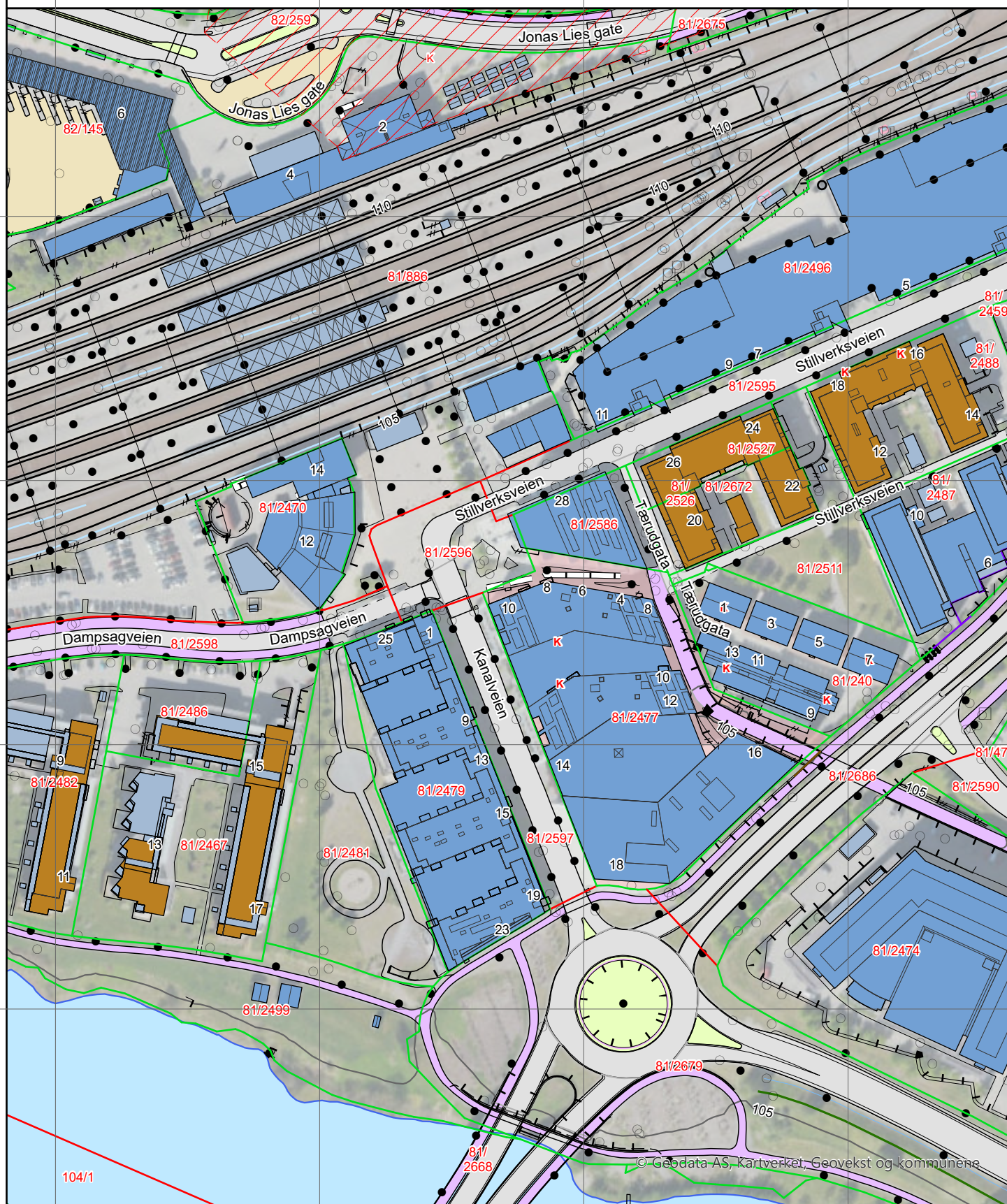
— Teigdelelinje

— Punktbeste



Målestokk 1:2000

Dato: 15.12.2025



0 40 80 m

Kommune: 3205 Lillestrøm

Eiendom: 3205/81/2477/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uvisst

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

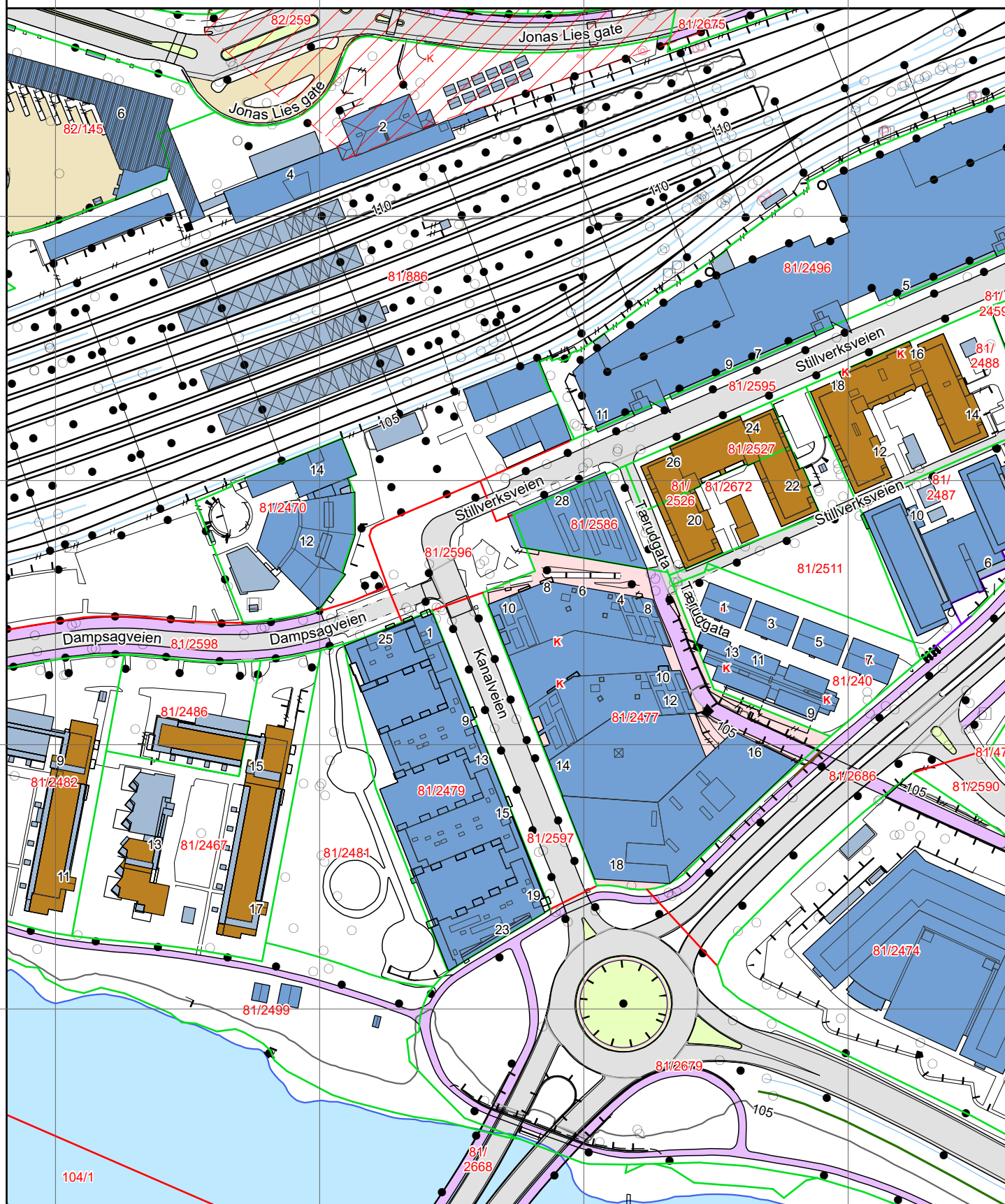
— Teigdelelinje

— Punktbeste



Målestokk 1:2000

Dato: 15.12.2025



0 40 80 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

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

§1

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

§2

Det regulerte område er avsatt til:

- Bygeområde for kontor, hotell og bevertning
- Offentlig trafikkområde, fortau/gang- sykkelvei
- Friområde, park
- Spesialområde bevaring, kontor, hotell og bevertning.

§3

Område 1: Spesialområde bevaring, kontor, hotell, bevertning.

Bygningene tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende eller gis annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Bevaringsverdige bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet. Tilbygg og nybygg kan tillates under forutsetning av at områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke reduseres.

Alle søknads- og meldepliktige arbeider skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før godkjenning.

Dersom bygningene på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bygninger med samme dimensjoner og etasjetall. Det tillates salg/forretningsvirksomhet tilknyttet virksomheten.

Område 2: Spesialområde bevaring, kontor, hotell og bevertning

Området tillates benyttet til kontor, hotell og bevertning med tilhørende anlegg samt underjordisk garasjeanlegg. Bebyggelsen tillates kun i 1 etasje og må tilpasses det bevaringsverdige miljøet. Bygningenes plassering er vist med byggelinjer.

Det tillates oppført kommunalteknisk anlegg, pumpehus, innenfor området.

Alle søknads- og meldepliktige arbeider skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før godkjenning.

Parkering skal i størst mulig grad skje i garasje under terreng.

Det skal anlegges gangveiforbindelse fra Jernbanegata og gjennom området i Tærudgatas trasé. Gangveien skal være åpen for alminnelig ferdsel.

Området skal ha adkomst via felles avkjørsel fra Stillverksveien.

§4

Friområde, park.

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

§5

Fellesbestemmelser.

Utomhusplan

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

Parkering

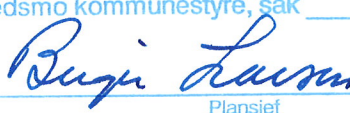
Det skal opparbeides parkeringsplasser i henhold til Skedsmo kommunes bygningsvedtekter. Parkering skal i størst mulig grad skje i garasjekjeller.

Støy

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

Jordforurensning

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

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

Skedsmo kommune, 11. mai 2001
Revidert 07.09.01

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

§ 1. AVGRENSNING

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

§ 2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

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

§ 3. BYGGEOMRÅDE FOR SONE A OG SONE B

3.1 I Området skal det oppføres forretning /kontor/ bolig.

Det skal være forretning/kontor i første etasje i hele området. I fløyen langs Jernbanegata skal det være kontor også i 2. etasje. Mot Jernbanetorget/Stillverksveien skal det være forretning/kontor i 2. etasje også.

I sone B skal det være kontor i minimum 2. – 4. etasje.

Etasjehøyden skal tilpasses forretning/kontor i nevnte soner, samt hele 1. og 2. etasje i hele byggearealet.

I øvrige etasjer tillates bolig.

Mindre deler av første etasje kan benyttes til parkering, men skal ikke eksponeres direkte til fasader.

I boligdelen skal minst 50 % av leilighetene være 3- roms eller større.

3.2 Høyde

Sone A

Skal bebygd med 4 + tilbaketrukket 5. etasje.

Tillatt maksimal gesimshøyde for fjerde etasje er 15,0 m, og 17,5 m for tilbaketrukket femte etasje.

Femte etasje skal ha en tilbaketrekning på minst 2,5 m.

Sone B

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

3.3 Utnyttelse

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

3.4 Fellesareal

Et indre gårdsrom over forretningsetasje skal opparbeides til et felles uteoppholdsareal for boligdelen.

Uteoppholdsarealer skal anlegges iht kommunens bygningsvedtekter.

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

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

3.7 Bebyggelsesplan

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

4. UTFORMING

4.1 Fasadene mot gatene behandles med spesiell omtanke til en rytme og skala som kan stå i forhold til det småbypreget Lillestrøm har.

Bebyggelses fasade mot Kanalveien i Sone A skal brytes og deles i to volumer, i samsvar med bebyggelsesvolum og fasadelengde på andre bebyggelser i sentrum. Vertikal aksentuering i Sone B kan oppnås med maks tillatt etasje og gesimshøyde angitt i § 3.2 og på plankartet, i maks 2/3 av sin fasadebredde mot rundkjøringa. Aksentuerte volumer mot rundkjøringa skal være innglasset i sin fulle høyde. Mindre utspring og inntrukne deler i fasaden kan tillates for å skape rytme og variasjon.

Det tillates utspring av balkonger på inntil 1.0m.

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

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

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

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

§ 5. TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Felles avkjørsel er angitt på plankartet og gjelder for eiendommene gnr 81 bnr 2477 og gnr 81 bnr 240.

Adkomst til byggeområdet på eiendommen gnr 81 bnr 2477 og felles parkering i 1. etasje og kjeller er planlagt fra Kanalveien og Tærudgata, og angitt med pil på plankartet.

Skravert del av byggeområdet mot Tærudgata og Stillverksveien tillates brukt som en del av offentlig fortau- og gangs areal i 5 m bredde, og tillates overbygget fra 2. etasje og oppover.

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

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

§ 6. MILJØBESTEMMELSER

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

6.2 Vegtrafikk- og jernbanestøy må ikke overskride Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, Teknisk forskrift NS 8175 og 8176.

For bebyggelse som er utsatt for høyre nivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene. Tilfredsstillende inneklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsyn rundskriv IK-3991: "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

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

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

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

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

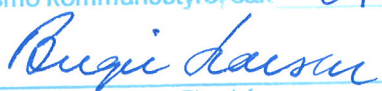
§ 7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

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

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

Skedsmo kommune,
Planavdelingen, den 17.02.2006
Sist oppdatert den 15.05.2006

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

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

§ 1. Hensikt

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

§ 2. Fellesbestemmelser

2.1 Miljøkrav

Forurensning

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

Støy

Grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T1442/2012, tabell 3 skal ikke overstiges.

Følgende unntak gjelder fra bestemmelsen over:

Bygninger med støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i område med inntil Lden 70 dB veitrafikkstøy og Lden 73 dB jernbanestøy forutsatt at alle boenheter får minst et oppholdsrom og et soverom ut mot en stille side (fasadestøy under grensene for gul sone), og at tilfredsstillende inneklima kan dokumenteres

Luftkvalitet

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

Overvann

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

Materialbruk

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

Anleggssperioden

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

Flomfare

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

Avfallshåndtering

Avfallsoppsamlingsløsning skal være avfallssug,

2.2 Brann

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

2.3 Byggegrenser

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

§ 3. Fellesbestemmelser for felt A og B

3.1 Bebyggelsens utforming

Maks. tillatte byggehøyder er vist på plankart.

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

Underskjæring på kontorbygget ved hovedinngang skal gå fra to til fire etasjer.

3.2 Støy

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

3.3 Parkeringsnorm skal være:

Maks: 1 p-plass pr. bolig, 0,5 p-plass pr. hotellrom, 0,7 p-plass pr. 100 m² forretning, kontor og tjenesteyting. Det beregnes ikke p-plasser for bevertningssteder.

Sykkelparkering skal være i henhold til Kommuneplanens bestemmelser.

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

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

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

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

4.1 Felt A

Bebyggelse og anlegg, Hotell

Innenfor formålet tillates serveringssteder inntil 400 m² BRA. Støy fra varelevering og lokaler tillates ikke kvelds- og nattestid mot boligformål.

4.2 Felt B

Kombinert formål, kontor, forretning, bolig, tjenesteyting, bevertning.

§ 5. Samferdselsanlegg

5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

5.2 Torg

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

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

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

Det tillates kjeller under adkomstplass innenfor regulert utkraget volum.

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

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

Før det gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

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

Før første igangsettingstillatelse gis skal det foreligge:

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

Før første brukstillatelse for det enkelte bygg gis skal:

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

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

Vedtatt den	11	06	2014
Skedsmo kommunestyre, sak	69		
			
Planisjef			