



aktiv.

Landstads gate 47, 2000 LILLESTRØM

**Lys og moderne 3-roms midt i
Lillestrøm sentrum | Fra 2021 |
Fast garasjeplass | 2 innglassede
balkonger | Takterrasse**



Eiendomsmeglerfullmektig/Partner

Danyal Razzaq

Mobil 919 22 699

E-post danyal.razzaq@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO.

TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 350 000,-

Omkostn.: Kr 148 190,-

Total ink omk.: Kr 5 498 190,-

Felleskostn.: Kr 3 658-

Selger: Kamran Amin

Salgsobjekt: Eierseksjon/leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2021

BRA-i/BRA Total: 61/69 m²

Tomtstr.: 458.7 m²

Soverom: 2

Antall rom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 2704

Snr. 33

Oppdragsnr.: 1009230108

Lys og moderne 3-roms midt i Lillestrøm sentrum | Fra 2021 | Fast garasjeplass | Takterrasse

Velkommen til Landstads gate 47 - En moderne leilighet fra 2021
midt i Lillestrøm sentrum!

Leiligheten:

- 6. etasje med to balkonger hvor begge er glasset inn
- Innvendig bod/omklingsrom i tilknytning hovedsoverom
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer og kjøkkenøy
- Vannbåren radiator i stue og begge soverom
- Romslig og helfliset bad med opplegg for vaskemaskin
- Fast parkeringsplass i garasjeanlegg
- Felles takterrasse med fantastisk utsikt over hele Lillestrøm

Området:

- Umiddelbar nærhet til dagligvare og offentlig transport
- Kort gangavstand til fasiliteter og servicetilbud i Lillestrøm
- Kort gangavstand til Lillestrøm togstasjon med hyppige avganger til Oslo
- 10 min med tog til Oslo
- 10 min med tog til Gardermoen

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	21
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	58
Energiattest	63
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 69 m²

Bruksareal fordelt på etasje

6. etasje

BRA-i: 61 m² Gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

BRA-b: 8 m² Innglasset balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

458.7 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et urbant og moderne boligområde i Lillestrøm sentrum med kort vei til alt du trenger at fasiliteter og servicetilbud.

Lillestrøm sentrum byr på en rekke butikker innenfor mote, skjønnhet, elektronikk, sport, interiør, helse m.m. Her kan du gå gatelangs i hyggelige handlegater eller ta handleturen innendørs på Lillestrøm Torv som ligger kun 4 min gange fra leiligheten.

Skulle du ønske et enda bredere utvalg, uten å måtte reise inn til Oslo, er Strømmen Storsenter kort vei unna med både bil og offentlig transport.

Lillestrøm sentrum byr ellers på et flott kulturhus, en moderne kino og et rikelig utvalg av restauranter og kaféer. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Extra Kjerulfs gate kun få minutters gange fra leiligheten.

For de aktive sjelene byr området på flere aktivitetsmuligheter for både store og små.

Trives du best innendørs på treningssenter, kan du glede deg over at Evo Fitness

Lillestrøm har sine lokaler i samme bygg som aktuell leilighet.

Det er ellers kort vei til flotte tureområder, golfklubb, ridesenter, tennisklubb,

Skedsmohallen etc.

En kort spasertur fra leiligheten finner du Lillestrøm Stasjon med hyppige avganger inn til Oslo den ene veien og til Oslo lufthavn Gardermoen den andre veien. På ca. 10 minutter vil du befinne deg på Oslo S mens turen til Gardermoen tar ca. 9 minutter. Du har ellers en bussholdeplass i nærheten med som enkelt tar deg dit måtte ønske i et mer lokalt spekter.

Flere skoler og barnehager ligger også innen gangavstand til leiligheten.

Offentlig transport i nærheten:

- St. Olavs gate bussholdeplass, 2 min å gå
- Lillestrøm stasjon, 11 min å gå

Dagligvare i nærheten:

- Coop Extra, 2 min å gå
- Rema 1000, 6 min å gå
- Kiwi, 6 min å gå
- Meny, 6 min å gå

Skoler i nærheten:

- Volla skole,
- Vigernes skole,
- Skedsmo videregående skole,
- Lillestrøm videregående skole,

Barnehager i nærheten:

- Lillestrøm barnehage,
- Lillehagen FUS barnehage,
- Volla barnehage

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Qasim Amjid Perveez

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Nybygg fra 2021 med materialer fra byggeår.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Økning vanlige indeks.

Innhold

6. etasje: Gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom. Innglasset balkong.

I tillegg medfølger en fast garasjeplass.

Standard

Overflater:

Vegger består av gips og malte overflater. Himling består av malt betongdekke.

Boligen har totalt 5 skyvedører og 1 vanlig dør.

Bad:

Helfliset bad med moderne innredning og fliser. Innredning består av vegghengt servantinnredning med skap, vegghengt speilskap med lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med vegghengt dusjarmatur og glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Downlights i tak.

Kjøkken:

Moderne kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Det er rikelig med skap- og benkeplass og kjøkkenøyen bidrar til ekstra oppbevaring og arbeidsflate. Stikkontakter er montert på vegg mellom overskap og benkeplate, samt på siden av kjøkkenøyen. Belysning under overskap.

Tekniske installasjoner:

Ventilasjon av typen Swgon Casa. Tilluftsventiler og avtrekksventiler i tak.

Vannbåren radiatorer i stue/kjøkken og begge soverom.

Antatt røykvarsler tilkoblet byggets felles brannalarm-anlegg.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

-Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

En del merker etter bruks - og slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak

-Andre tiltak:

-Overflater må utbedres eller skiftes

Bygget/overflatene fungerer med avvikene, men overflater og listverk kan utbedres på et senere tidspunkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

-Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Det er bruks -og slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak

-Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Balkong Skyvedør stue/kjøkkenet

Vurdering av avvik:

-Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

-Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren i stue/kjøkkenet trenger smøring for å redusere skyvemotstanden, og i tillegg er det ikke mulig å lukke døren.

Konsekvens/tiltak

-Dører må justeres.

Det antas at det er behov for smøring av skyvedøren og eventuelt justering eller utskifting for å opprettholde riktig temperatur, oppfylle lydkrav og sikre korrekt funksjon. Eierne har allerede tatt dette opp med styret. Ettersom boligen fortsatt er innenfor reklamasjonstiden, vil dette bli håndtert i samsvar med reklamasjon og garantibestemmelsene.

Reparasjonen vil bli utført før overlevering av leiligheten. Ref: Eier.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

-Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører har bruks og slitasjemerker. Baderomsdøren har svelling.

Konsekvens/tiltak

-Det er ikke behov for utbedringstiltak

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Noe misssfarging og sopp på den elastiske fugemassen.

Konsekvens/tiltak

-Tiltak:

Rengjøre fugemassene.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

-Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

-Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

-Det er påvist skader på innredning.

Svelling på underskap.

Konsekvens/tiltak

-Det er ikke behov for utbedringstiltak

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått tildelt tilstandsgrad 3.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er fra 2021 og er bygget med kabin, og badet er innenfor garantitiden. derav har takstingeniøren ikke valgt å foreta hulltaking.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og bredbånd leveres av Altibox og er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Fast garasje plass medfølger. Garasjen driftes av Sameiet Dovrekvartalet P-hus, hvor egne vedtekter gjelder.

Hvis det ønskes å installere elbil-lader må dette bestilles via Sameiet sitt styre.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring

Polisenummer

23861230

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Vannbåren radiator i stue/kjøkken og begge soverom. Ellers elektrisk oppvarming. Kaldt- og varmtvann samt fjernvarme avregnes og faktureres separat månedlig.

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i oppgitte felleskostnader, men faktureres eier direkte.

Info eiendomsskatt

Beregnet eiendomsskatt for året 2024 beløper seg til kr 2 126,-

Formuesverdi primær

Kr 1 165 502

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 428 907

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kabel-TV/bredbånd samt eiendomsskatt.

Velforening

Sameiet er en del av Dovrekvartalet Vel.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

66/4206

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, energi og fyring, kabel-TV og bredbånd, felles forsikringer, rep. og vedlikehold av fellesareal, diverse kostnader og tjenester. For mer informasjon, se vedlagt årsrapport. Kaldt- og varmtvann samt fjernvarme avregnes og faktureres separat månedlig.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 658,-

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld i sameiet.

Andel fellesformue

Kr 3 966

Andel fellesformue dato

31.12.2022

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm

Organisasjonsnummer

927573687

Om sameiet

Sameiet består av 71 boligseksjoner og 22 næringsseksjoner i 2. til 14. etasje og 1 næringslokale i 1. etasje.

Sameiet er en del av Dovrekvartalet Vel som har til formål å sørge for et enhetlig uttrykk i Dovrekvartalet, samt å regulere, forvalte og disponere fellesfunksjoner mellom Sameiet og øvrige medlemmer i Velforeningen.

Tower Lillestrøm er en del av flere sameier med felles utomhusareal, hvor det er felles avtaler om blant annet sesongarbeid og vaktmester.

Forkjøpsrett

Ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne, jf. husordensregler §13.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 2704, seksjonsnummer 33 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3030/81/2704/33:

09.07.1954 - Dokumentnr: 103452 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2704

Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1955 - Dokumentnr: 105097 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:1140

Overført fra: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2704

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1983 - Dokumentnr: 101438 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om montering av skjermtak og løftebord

Overført fra: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2704

Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1983 - Dokumentnr: 107132 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2704

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1992 - Dokumentnr: 13870 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2704

Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2018 - Dokumentnr: 1370502 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Rettighetshaver allmennheten

Bestemmelse om fri ferdsel og opphold

Overført fra: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2704

Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2018 - Dokumentnr: 1370502 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592
Overført fra: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2704
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2019 - Dokumentnr: 298151 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bane Nor Sf
Org.nr: 917 082 308
Utbygger er gitt en tidsubestemt midlertidig dispensasjon, hva gjelder bebyggelse, anlegg, annen installasjon innenfor 15 meter fra nærmeste spormidt.
Midlertidighetserklæringen er gitt i forbindelse med områderegulering for Lillestrøm Øst.
Overført fra: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2704
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2019 - Dokumentnr: 668078 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2704
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.2021 - Dokumentnr: 773278 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 33
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 66/4206

08.08.2023 - Dokumentnr: 842109 - Reseksjonering
Snr: 33
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 66/4206
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal

25.02.2022 - Dokumentnr: 221851 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:26
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Dovrekvartalet (bygg D1-D5 og K-trebyggene) med garasjekjeller, datert 16.01.2023.
Aktuell leilighet ligger i bygg D3.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.01.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Eiendommen har adkomst via privat vei fra kommunal veg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn

90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

137 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 600 000,00))

148 190,- (Omkostninger totalt)

5 498 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 148 190,-

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

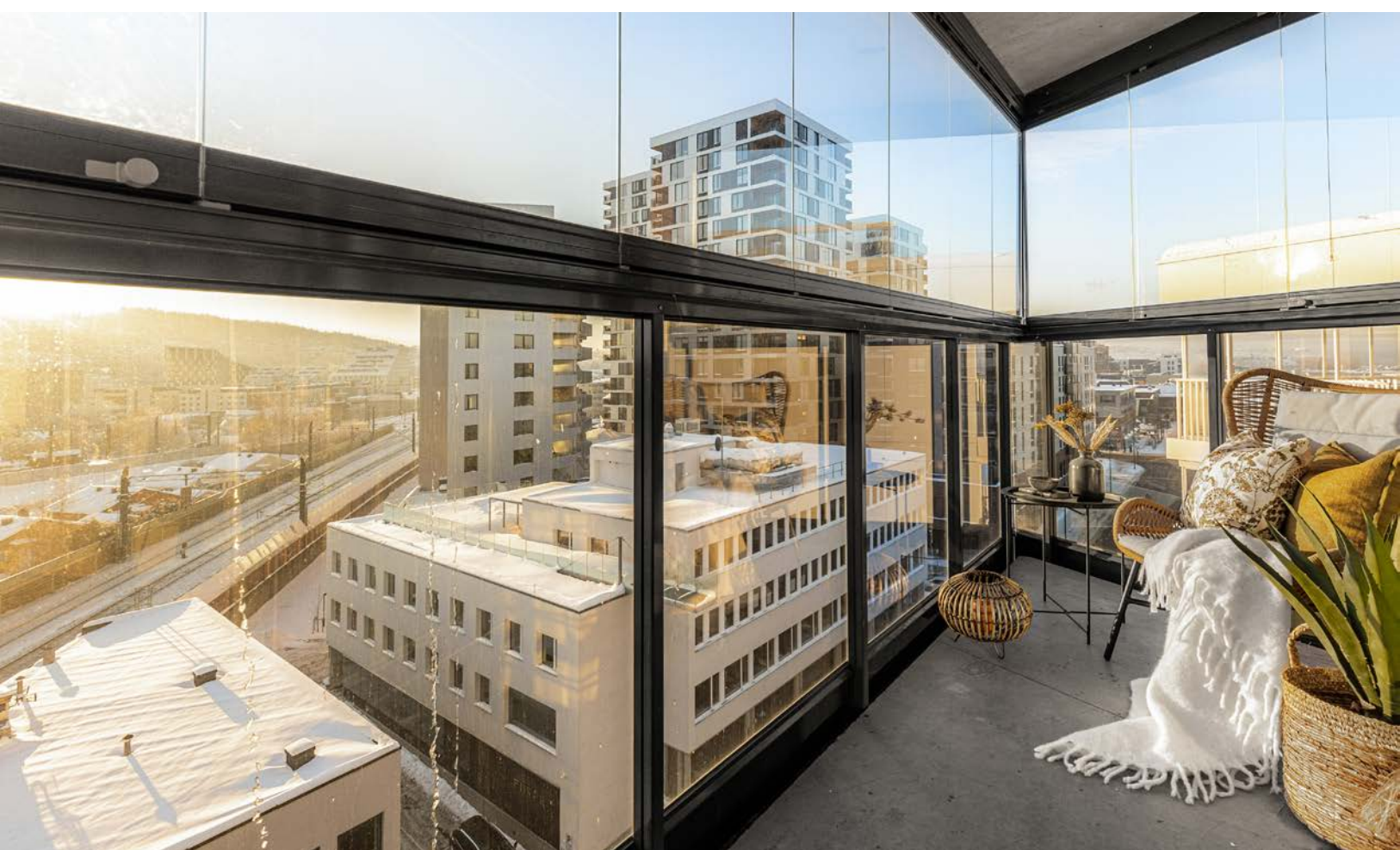
Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke





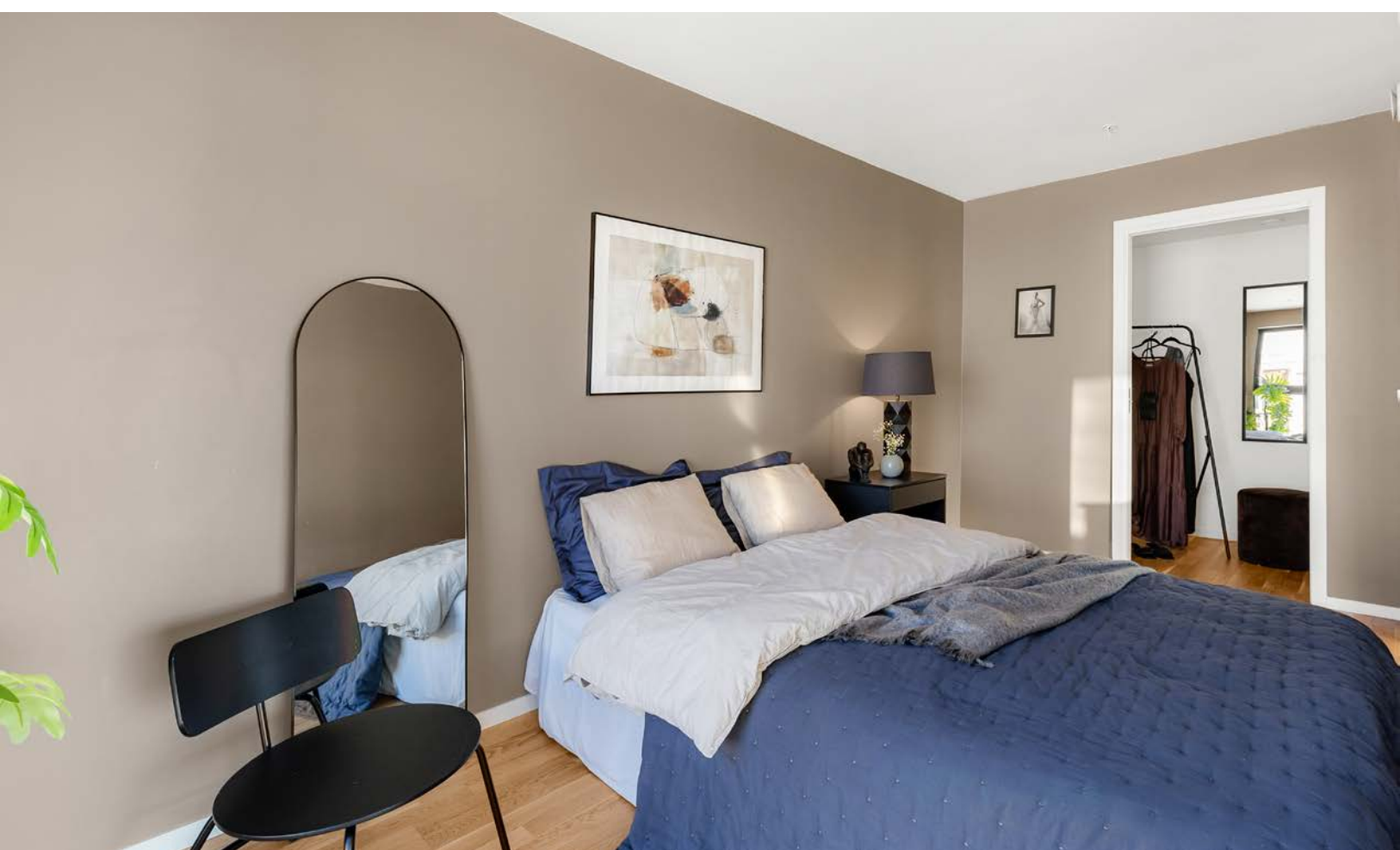












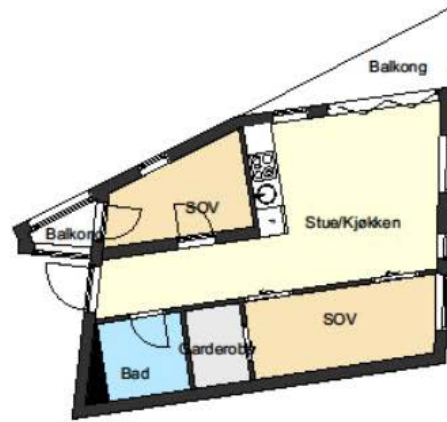








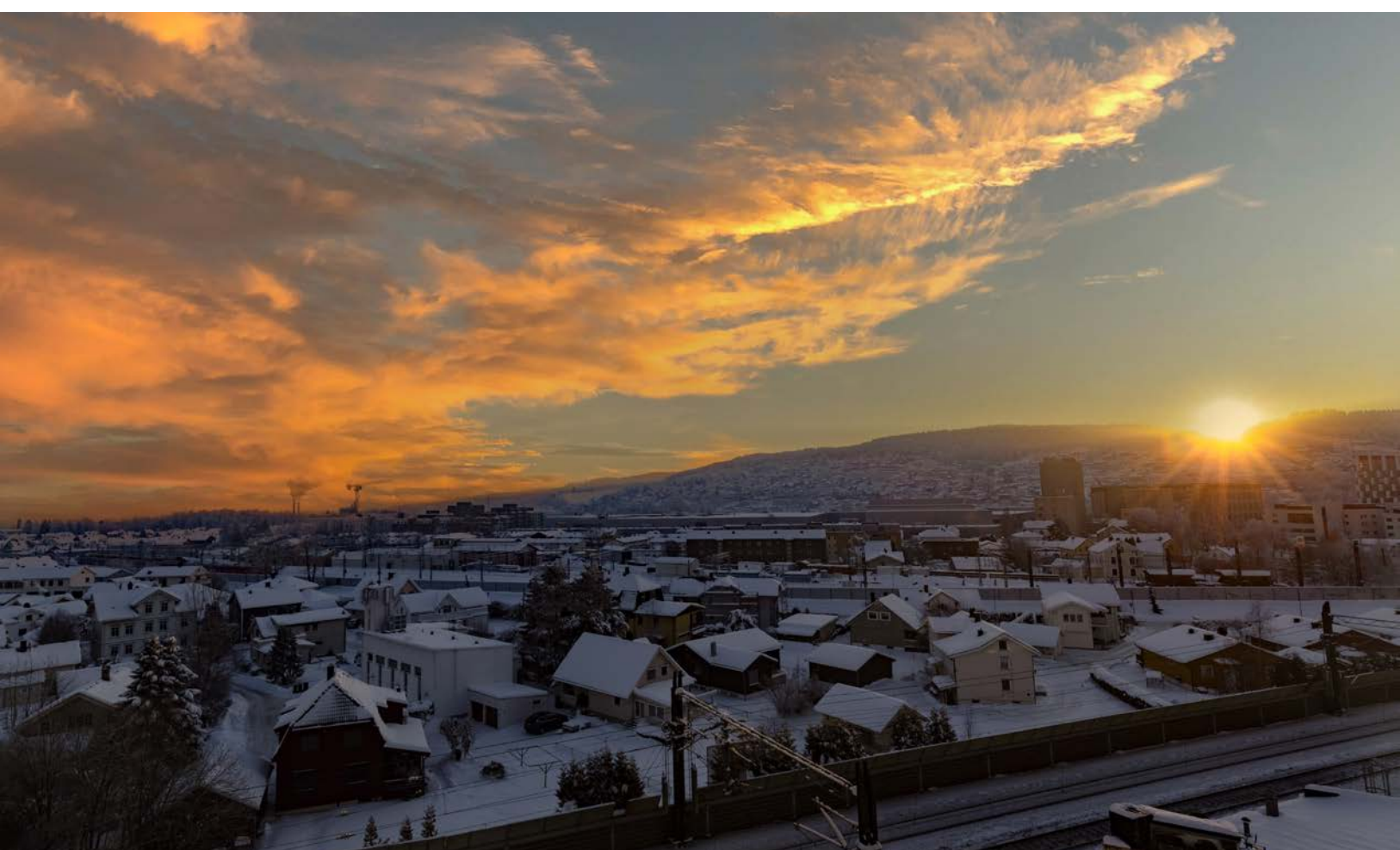




						Arkitekt		Arkitekt		Arkitekt		Arkitekt	
						Tegning	Prosjekt	Dato	Gr. nr.	Mål	Tegningsnr.		
						Salgstegninger	Prosjekt nr.	16.01.2024	189/375		A71-101		
						#Project Name	Status	Sign.	Notert	Guljert	Rev. ID		
						Landstadsgate 47							
Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kont.	Guljert							







Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Landstads gate 47, 2000 LILLESTRØM

📖 LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 2704, snr. 33

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 69 m²



Befaringsdato: 26.12.2023

Rapportdato: 14.01.2024

Oppdragsnr.: 14222-1010

Referansenummer: VS8671

Autorisert foretak: QAP Consulting AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Rapportansvarlig

Qasim Amjid Perveez

qasim.perveez@outlook.com

410 05 375



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 fuktøk.

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er av nyere type og ligger i "høyhus" ved Lillestrøm togstasjon. Boligen er i tilsynelatende god stand. Det er noen bruks- og slistasjemerker etter bruk, men ellers det ingenting å utsette på boligen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer fra 2020, nybygg fra 2021.

Rammene er i svart farge av tre.

Alle dører fra byggeåret

Ytterdør:

Brannndør, grått farge.

Balkongdør i soverommet:

Vanlig dør med svart ramme.

Balkongdør i stue/kjøkkenet

- skyvedør med svart ramme.

Det er to innglasset balkonger der den ene er betydelig mindre enn den andre.

balkong stue/kjøkkenet

balkong v soverommet:

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger:

- Består av gips og malte overflater.

Himling:

- takhøyde 2.4 m. består av malt betongdekket.

Dører (innvendig)

Boligen har totalt 5 skyvedører og 1 vanlig dør (inngangen, i tillegg til ytterdøren, se bilde).

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Badet er bygget i 2021. All dokumentasjon er ivaretatt.

Vegg:

Fliser (40x20)cm i hvit farge.

Gulv:

Fliser i grå farge.

Sluk:

Sluk fra byggeåret. Anbefaler å rengjøre sluket oftere.

Innredning:

Innredning fra byggeåret bestående av servant, underskap, speil, veggmontert toalett.

Hulltaking:

Badet er fra 2021 og er bygget som kabin. Badet er fortsatt innenfor garantitiden derav har takstingeniøren ikke valgt å foreta hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeåret; takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon angående merke osv. Kjøkkenet består av overskap og underskap, i tillegg til en øy med skuffer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger fra byggeåret.

Ventilasjon av typen Swgon Casa.

Tiliftventiler er i tak (se bilde). avtrekksventiler i tak.

Vannbårer radiatorer i stue/kjøkkenet, og soverommene.

Antatt røyvarsler tilkblet byggets felles brannalarmanlegg.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	61	0	8	69
Sum	61	0	8	
Sum BRA	69			

Forutsetninger og vedlegg

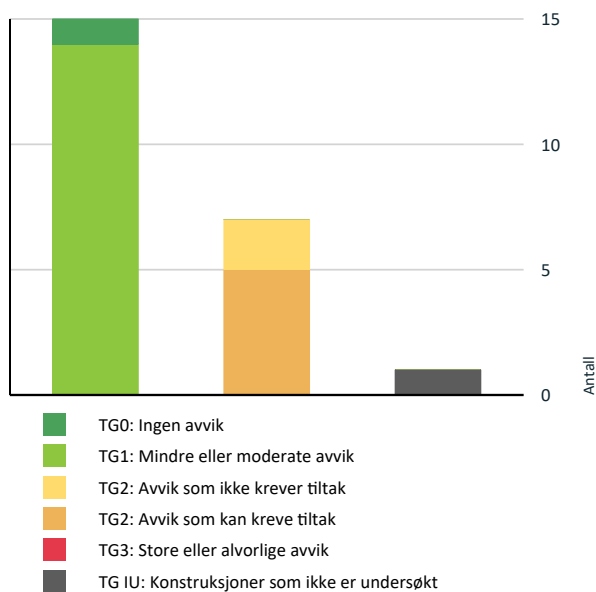
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

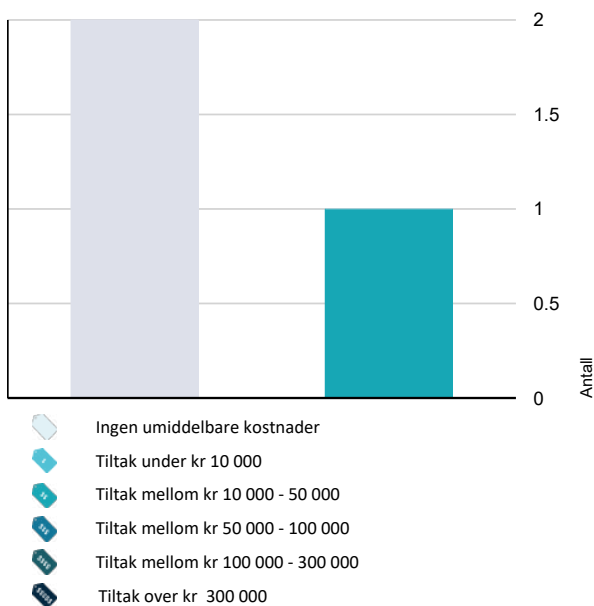
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkong Skyvedør stue/kjøkkenet [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

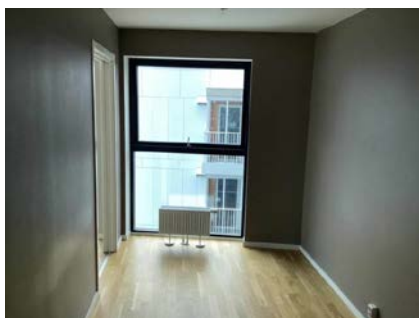
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer fra 2020, nybygg fra 2021.
Rammene er i svart farge av tre.



! TG 1 Dører

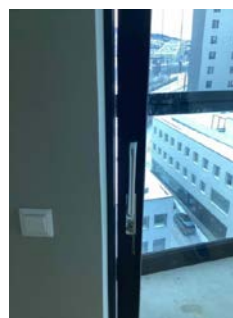
Alle dører fra byggeåret

Ytterdør:
Brannndør, grått farge.

Balkongdør i soverommet:
Vanling dør med svart ramme.



Ytterdør



! TG 2 Balkong Skyvedør stue/kjøkkenet

Balkongdør i stue/kjøkkenet
- skyvedør med svart ramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren i stue/kjøkkenet trenger smøring for å redusere skyvemotstanden, og i tillegg er det ikke mulig å lukke døren.

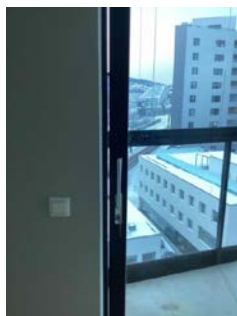
Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det antas at det er behov for smøring av skyvedøren og eventuelt justering eller utskifting for å opprettholde riktig temperatur, oppfylle lydkrav og sikre korrekt funksjon. Eierne har allerede tatt dette opp med styret. Ettersom boligen fortsatt er innenfor reklamasjonstiden, vil dette bli håndtert i samsvar med reklamasjon og garantibestemmelsene. Reparasjonen vil bli utført før overlevering av leiligheten. Ref: Eier.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Skyvedør: vanskelig å skyve dørene tillegg er det ikke mulig å lukke døren.



Svært vanskelig å skyve på døra.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er to innglasset balkonger der den ene er betydelig mindre enn den andre.

balkong stue/kjøkkenet
balkong v soverommet:



Mellomrom mellom vegg og rekkverk.



Balkong ved stue/kjøkkenet.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Vegger:

- Består av gips og malte overflater.

Himling:

- takhøyde 2.4 m. består av malt betongdekket.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

En del merker etter bruks - og slitasjemerker.

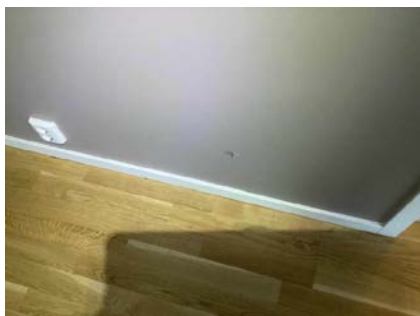
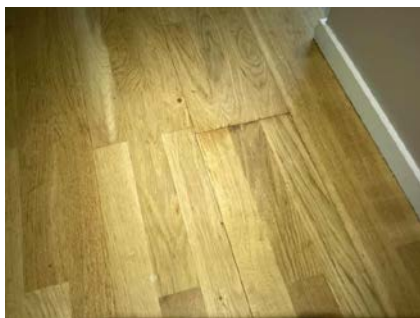
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

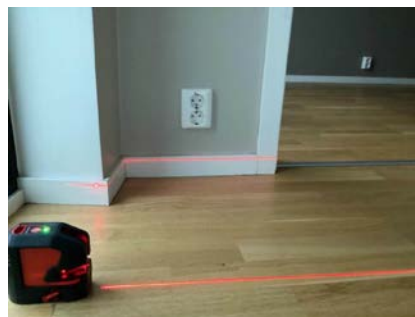
Tilstandsrapport

Bygget/overflatene fungerer med avvikene, men overflater og listverk kan utbedres på et senere tidspunkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn



TG 1 Radon

TG 2 Innvendige dører

Boligen har totalt 5 skyvedører og 1 vanlig dør (inngangen, i tillegg til ytterdøren, se bilde).

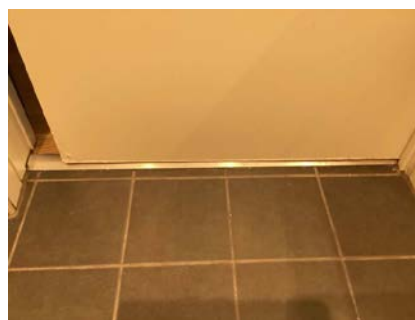
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører har bruks og slitasjemerker. Baderomsdøren har svelling.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Baderomsdør med fuktskade/svelling.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Hele bygget er fra 2021. All dokumentasjon er ivarettatt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser (40x20)cm i hvit farge.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe misfarging og sopp på den elastiske fugemassen.

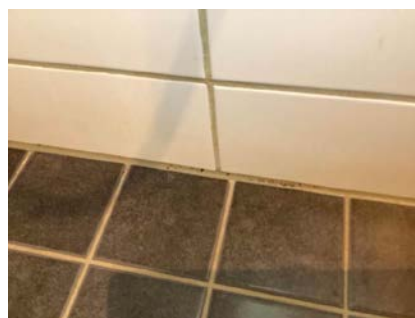
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

rengjøre fugemassene.



Misfarging på fugene.



Soppdannelse på den elastiske fugemassen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser i grå farge.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

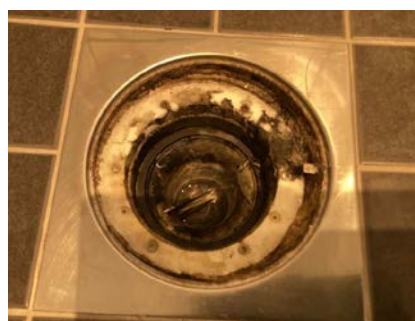
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk fra byggeåret.

Anbefaler å rengjøre sluket oftere.



Anbefaler å rengjøre sluket oftere.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning fra byggeåret bestående av servant, underskap, speil, veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Svelling på underskap.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Svelling på underskap.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon



Anbefaler å rengjøre avtrekksventilen.

ETASJE > BAD

TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er fra 2021 og er bygget med kabin, og badet er innenfor garantitiden. derav har takstingeniøren ikke valgt å foreta hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeåret; takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon angående merke osv. Kjøkkenet består av overskap og underskap, i tillegg til en øy med skuffer.

Vurdering av avvik:

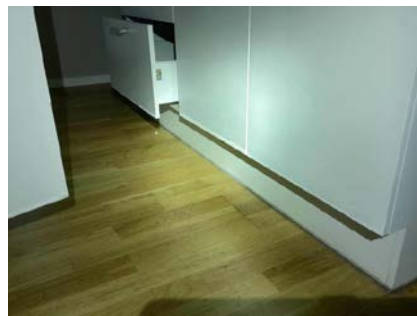
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Det er bruks- og slitasjemerker.

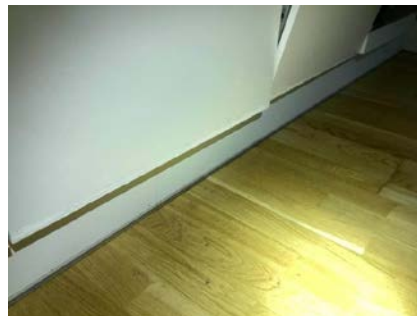
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skader og merker på skapdørene på undersiden.



Svelling på underskap døren og fronten til oppvaskmaskinen.

Tilstandsrapport



Skade på overskap kollisjon med ventilator/avtrekk.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannledninger fra byggeåret.

! TG 1 Avløpsrør

Antatt etter byggeskikk og byggets alder, men ingen dokumentasjon foreligger.

! TG 1 Ventilasjon

Av typen Swgon Casa..
Tiliftventiler er i tak (se bilde). avtrekksventiler i tak.

! TG 1 Varmesentral

! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren radiatorer i stue/kjøkkenet, og soverommene.

! 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 bygningsakkyndig 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.

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)?
Ja



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Antatt røykvarsler tilkblet byggets felles brannalarmanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$

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

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.

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.

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.

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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	61		8	69		
SUM	61		8			
SUM BRA	69					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom , Soverom 2, Bad , Gang , Stue/kjøkken		Innglasset balkong

Kommentar

En bolig som vanskelig å måle pga. utformingen av boligen i sin helhet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.12.2023	Qasim Amjid Perveez	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3030 LILLESTRØM	81	2704		33	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Landstads gate 47							
Hjemmelshaver							
Amin Kamran							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Velkommen til Landstads gate 47 - en moderne, nyoppført bygg. Eiendommen ligger i et urbant og moderne boligområde i Lillestrøm sentrum med kort vei til offentlig transport og alle byens fasiliteter. I tillegg til eget kjøpesenter og koselige handlegater har Lillestrøm et flott kulturhus, moderne kino og et mangfold av restauranter og kafeer.

Adkomstvei

Via Kjernulfs gate. Inngang fra torget.

Tilknytning vann

Tilkn. off. vannverk, ref. Eiendomsverdi

Tilknytning avløp

Tilkn. off. vannverk, ref. Eiendomsverdi

Regulering

Boligformål.

Om tomten

Tomtestørrelse for boligbolla er på 459 m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 750 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 gis sjablongmessig anslag.

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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 innsiden 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/VS8671>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009230108	

Selger 1 navn
Kamran Amin

Gateadresse	
Landstads gate 47	

Poststed	Postnr
LILLESTRØM	2000

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1009230108

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: KA

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

økning vanlige indeks

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1009230108

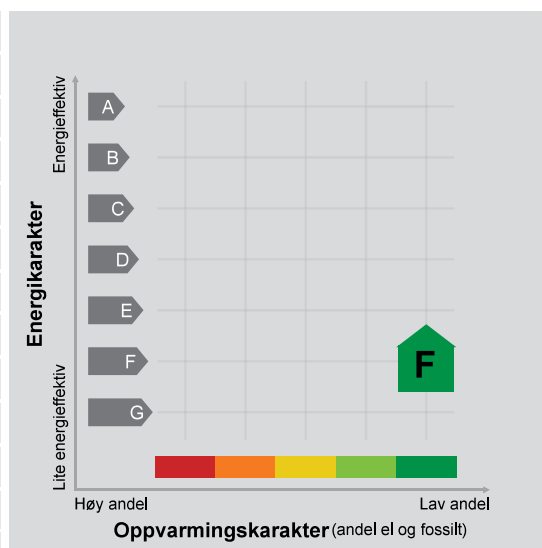
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
kamran amin	11c37ea678a103744a5bdfde c329cc1ea3ed2528	16.01.2024 08:54:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009230108

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Landstads gate 47
Postnummer	2000
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	2704
Seksjonsnummer	33
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300837777
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	ac7c178e-7736-4eaf-ae93-5f7beaeba362
Dato	16.01.2024



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.energimerking.no.

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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	10
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Landstads gate 47
Postnummer: 2000
Sted: LILLESTRØM
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0602
Dato: 16.01.2024 9:05:02
Energi merkenummer: ac7c178e-7736-4eaf-ae93-5f7beaeba362

Kommunennummer: 3205
Gårdsnummer: 81
Bruksnummer: 2704
Seksjonsnummer: 33
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300837777

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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



**Lillestrøm
kommune**
Byggesak by

HENT AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Vår ref.:
BYGG-20/00256-59
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
16.04.2021

Sørumsgata 12B, Dovrekvartalet, blokk D3 - Midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 81 / 1148 / 0 / 0
Ansvarlig søker: HENT AS
Tiltakshaver: E & G BYGG AS
Tiltaket gjelder: Leiligheter i bygg D3
Antall nye boenheter: 71

Vedtak

Det gis midlertidig brukstillatelse som omsøkt, for leiligheter i blokk D3 i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10.

Vilkår

- Vedtaket omfatter ikke næringsarealer (1. og 2. etasje).
- Vedtaket gis på grunnlag av midlertidig dispensasjon m/vilkår, fra rekkefølgebestemmelser – jf vedtak i saken, datert 12.04.21.
- Vilkår for ferdigattest:
 - Øvrige arbeider iht godkjent dokumentasjon må foreligge
 - Det må sendes inn oppdatert og signert gjennomføringsplan.
 - Rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsene må være oppfylt ▪ Vilkår for ferdigattest iht pbl §21-10 og SAK kap 9 skal oppfylles

Tidspunkt for ferdigstilling og søknad om ferdigattest for hele tiltaket er oppgitt til 01.08.21.

Klagerett

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

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

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.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Bakgrunn

J.sak 16/2077

- HUT sak PS 18/8, vedtatt 07.02.18
- Rammetillatelse DS 18/241, (j.sak 16/2077) vedtatt 23.03.18
- Igangsettingstillatelse 1 – DS 18/776, vedtatt 15.10.18
- Igangsettingstillatelse 2 – DS 19/69, vedtatt 31.01.19
- Igangsettingstillatelse 3 – DS 19/232, vedtatt 18.03.19
- Igangsettingstillatelse 4 – DS 19/591, vedtatt 06.07.19.
- Igangsettingstillatelse 5 – DS 19/745, vedtatt 05.09.19.

Sak BYGG-20/00256 (nytt saksnummer etter 01.01.20)

- Igangsettingstillatelse 6 m/dispensasjon – vedtatt 08.03.20.
- Igangsettingstillatelse 7 – vedtatt 18.02.20
- Igangsettingstillatelse 8 – vedtatt 23.03.20
- Igangsettingstillatelse 9 – vedtatt 07.04.20
- Igangsettingstillatelse 10 – vedtatt 02.10.20
- Midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav for D1 og D2 vedtatt 07.10.20
- Midlertidig brukstillatelse for D1 og D2 vedtatt 22.10.20
- Midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav for D4 – vedtatt 28.01.21
- Midlertidig brukstillatelse for D4, mottatt 01.02.21
- Midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav for D3 – vedtatt 12.04.21
- Søknad om midlertidig brukstillatelse for D3, mottatt 04.02.21 og senere supplert

Beskrivelse og begrunnelse for vedtak

Søknaden omfatter midlertidig brukstillatelse for boliger og tilstøtende fellesareal for blokk D3 i h. t. søknadsdokumentasjon. Søknaden omfatter ikke næringsarealer (1. og 2. etasje). Det vises til følgebrev fra søker, datert 04.02.21, med dokumentasjon.

Det er nylig gitt brukstillatelse for D1, D2 og D4. D3 er den fjerde av D-blokkene som tas i bruk i Dovrekvartalet.



Det er tidligere gitt dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse for D1, D2 og D4. Det foreligger også vedtak datert 12.04.21 om dispensasjon fra rekkefølgekrav for blokk D3.

De to heisene er sertifisert av hhv *Kiwa Teknologisk Institutt AS*, 08.02.21 – sertifikat SL 18098 og *Norsk Heiskontroll AS*, 23.02.01 – sertifikat SL 18097.

Ansvar

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

Konklusjon

Vilkår for å gi midlertidig brukstillatelse anses oppfylt.

Midlertidig brukstillatelse kan gis på grunnlag av søknad fra ansvarlig søker, HENT AS, mottatt 08.01.21 og gjennomføringsplan 25 datert 01.02.21.

Gebyrer

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Faktura ettersendes. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

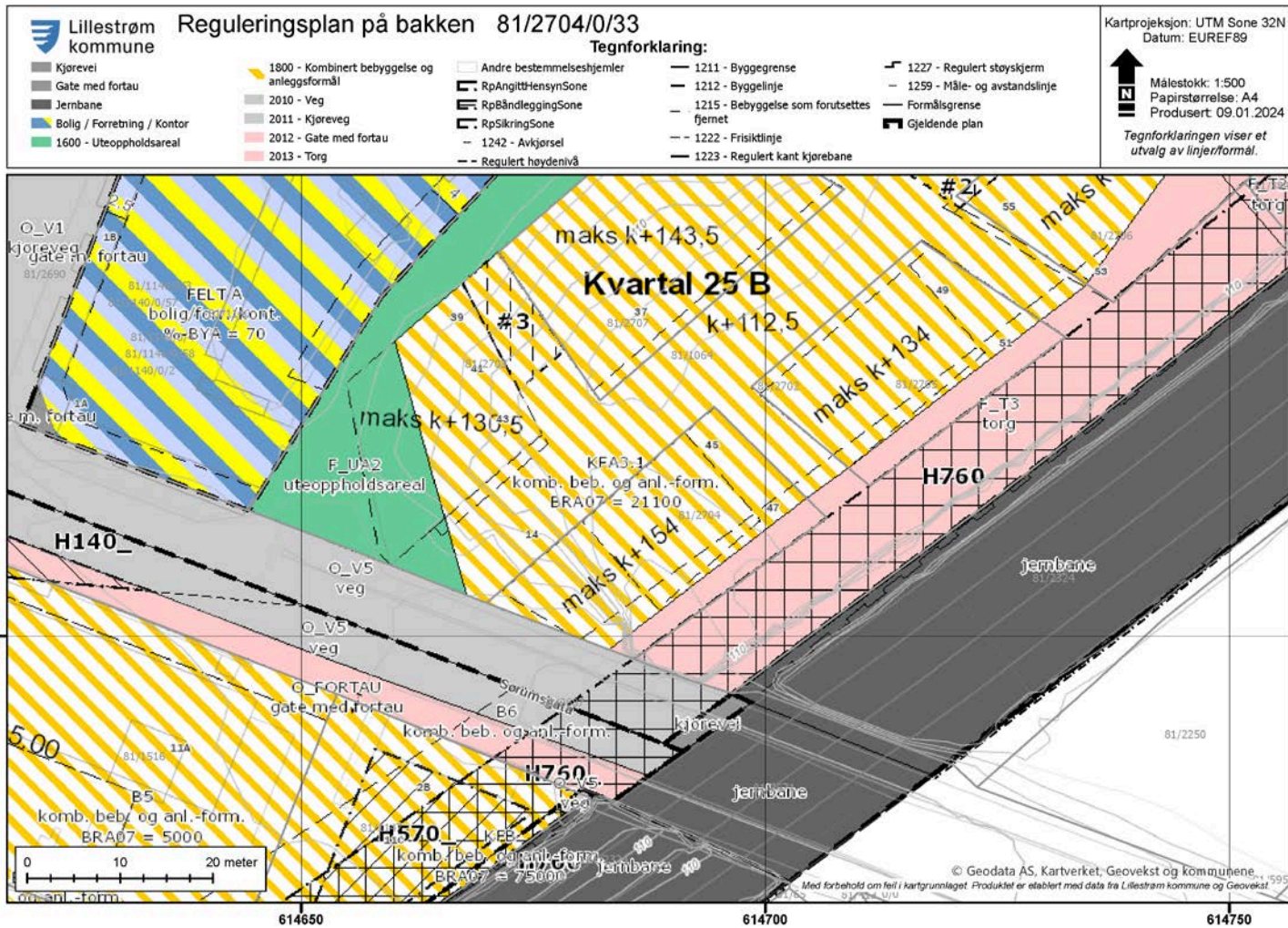
Med hilsen

Therese Bals Borge
Seksjonsleder

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt
perchristian.tellefsen@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
E & G BYGG AS



**BORI BBL**

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

Generert 02.01.24
Vår ref.: 5232 / 33

Boligopplysninger

seksjon	33	Bolignr	H0602
Boligselskap	5232 EIERSEKSJONSSAMEIET TOWER LILLESTRØM	Etasje	6.etg
Adresse	Landstads gate 47, 2000 LILLESTRØM	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Mehar Gruppen As	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 02.01.24: kr 0,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2024-01	2024-02	2024-03	2024-04	2024-05	2024-06
Felleskostnader bolig	1 803	1 803	1 803	1 803	1 803	1 803
Felleskostnader, lik fordeling bolig	376	376	376	376	376	376
Forsikring og dataoverføring energimålere	41	41	41	41	41	41
Kabel-TV/bredbånd	458	458	458	458	458	458
Leasing energimålere	70	70	70	70	70	70
Total	2 748	2 748	2 748	2 748	2 748	2 748

Andel fellesgjeld for seksjon

ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5232 EIERSEKSJONSSAMEIET TOWER LILLESTRØM (orgnr. 927573687)
Antall enheter	95
Styrets e-post	
Styreleder	Björg Ruud (90777001)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 23861230)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	81/2704
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Skattemelding 2022

Gjeld	kr 0	Andre inntekter	kr 9
Formue	kr 3 966	Utgifter	kr 0

Merknader

Tower Lillestrøm er den del av flere sameier med felles utomhusareal, hvor det er felles avtaler om bla sesongarbeid og vaktmester.

Vedtektene ble endret på årsmøtet og fordelingen av felleskostnadene vil derfor bli endret når blant annet målerne er installert i sameiet. Alle beboerne vil da betale for faktisk forbruk på oppvarming og vann. Noen av seksjonseiere har kjøpt garasje plass i felles anleggseiendom, for mer informasjon ta kontakt med selger av garasje plass.

I sameiet er det bolig og næringer, enkelte kostnader vil bli fordelt mellom B og N.

Kaldt vann, varmt vann og fjernvarme avregnes og faktureres månedlig.

Garasjen er organisert som anleggseiendommen - Sameiet Dovrekvartalet P-hus gnr 81 bnr 2702 snr 1, de som har kjøpt plass har bruksretter etter antall plasser de har kjøpt.

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2022

Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 197 252	1 428 244	2 541 996	2 225 296
Annen driftsinntekt	2	0	215 822	0	0
Sum driftsinntekter		2 197 252	1 644 066	2 541 996	2 225 296
Kostnader					
Lønnskostnad	3	132 356	0	127 844	180 330
Avskrivninger	9	4 110	0	0	0
Konsulenttjenester	4	174 402	36 563	175 810	166 500
Kontingenter		2 650	2 050	0	0
Rep og vedlikehold	5	307 666	13 479	380 900	388 266
Forsikringer		269 031	0	120 000	150 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		0	0	225 000	0
Energi og fyring	6	1 006 371	433 390	1 042 807	364 000
Kabel-TV og telefoni		382 548	191 274	385 000	390 000
Driftskostnader	7	416 243	72 466	343 578	463 000
Andre driftskostnader	8	43 876	7 600	50 001	39 200
Sum driftskostnader		2 739 253	756 822	2 850 940	2 141 296
Driftsresultat før finansposter		-542 001	887 244	-308 944	84 000
Finansielle poster					
Finansinntekt		541	1 493	0	0
Sum finansposter		541	1 493	0	0
Årsresultat		-541 460	888 737	-308 944	84 000
Overført til annen egenkapital	10	-383 353	888 737	0	0
Overført udekket tap	10	-158 107	0	0	0
Sum disponering		-541 460	888 737	0	0

Balanse 31.12.2022

Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	119 200	0
Sum varige driftsmidler		119 200	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		119 200	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		148 897	117 445
Kundefordringer		574 132	222 602
Sum fordringer		723 029	340 046
Bankinnskudd, kasse o.l.		873 920	1 261 654
Sum omløpsmidler		1 596 949	1 601 700
SUM EIENDELER		1 716 149	1 601 700

Balanse 31.12.2022

Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	505 385	864 490
Vedlikeholdsfond	10	0	24 247
Udekket tap		-158 107	0
Sum egenkapital		347 277	888 737
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		350 277	178 464
Annen kortsiktig gjeld		1 018 594	534 499
Sum kortsiktig gjeld		1 368 871	712 963
Sum gjeld		1 368 871	712 963
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 716 149	1 601 700

Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm

Björg Ruud
Styrets leder

Odd Einar Rindalsholt
Styremedlem

Kine Larsen Kolstadmoen
Styremedlem

Andreas Røed
Styremedlem

Sølvi Kristin Sjøholt
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	0	0	84 000	84 000
Generelle felleskostnader	1 624 888	1 086 222	1 668 000	1 479 275
Generelle felleskostnader Næring	189 816	91 011	187 836	272 021
Kabel-TV/Bredbånd	382 548	251 011	377 160	390 000
Kommunale avgifter	0	0	225 000	0
Sum felleskostnader	2 197 252	1 428 244	2 541 996	2 225 296

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	0	215 822	0	0
Sum andre driftsinntekter	0	215 822	0	0

Andre inntekter 2021 gjelder innbetalt oppstartskapital.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	116 000	0	116 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	16 356	0	11 844	20 330
Sum lønnskostnader	132 356	0	127 844	180 330

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har i tillegg fått dekket styremiddag og bevertning styremøter, totalt kr 4.237, ref. note 8.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre konsulenttjenester	19 444	0	20 000	0
Forretningsførsel	146 252	36 563	148 810	158 500
Revisjon	5 806	0	7 000	8 000
Teknisk bistand	2 900	0	0	0
Sum konsulenttjenester	174 402	36 563	175 810	166 500

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	33 798	34 000
Brannsikring	19 714	0	4 002	18 000
Bygninger	0	0	10 100	12 000
Egenandel	0	0	10 000	10 000
Elektro	0	0	45 000	45 000
Heis	98 860	13 479	50 000	83 000
Utvendig anlegg	0	0	30 000	0
Ventilasjon	182 375	0	168 000	153 266
VVS	6 718	0	30 000	33 000
Sum vedlikeholdskostnader	307 666	13 479	380 900	388 266

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	656 371	433 390	950 000	300 000
Strøm	350 000	0	92 807	64 000
Sum energi og fyring	1 006 371	433 390	1 042 807	364 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	0	0	0	48 000
Renhold	102 105	58 591	63 000	155 000
Sameie/velforening	0	0	84 578	65 000
Søppeltømming / container	100 000	0	0	0
Vaktmester	214 138	13 875	196 000	195 000
Sum driftskostnader	416 243	72 466	343 578	463 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	0	0	10 000	0
Generalforsamling	0	0	0	10 000
Inventar	6 776	0	0	1 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	0	5 000
Kurs, møter, konferanser	0	0	0	12 000
Nøkler, låser, skilt	16 623	3 256	0	6 000
Renhold	6 863	0	0	0
Sum driftsmateriale	30 262	3 256	10 000	34 000
Annet	100	2 250	0	0
Generalforsamling	1 866	0	10 000	0
Kostnader tillitsvalgte	4 237	0	5 000	0
Kurs, møter, konferanser	0	0	10 000	0
Rekvisita	0	0	10 000	0
Velferd	625	0	0	0
Sum kontorkostnader	6 828	2 250	35 000	0
Gave	1 316	0	0	0
Øredifferanser	-30	0	0	0
Bank og kortgebyrer	5 500	2 093	5 001	5 200
Sum andre kontorkostnader	6 786	2 093	5 001	5 200
Sum andre driftskostnader	43 876	7 600	50 001	39 200

Note 9 Anleggsmidler

	6 stk kamera
Årets tilgang	123 310
Anskaffelseskost pr.31.12	123 310
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 110
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	4 110
Bokført verdi pr.31.12	119 199
Anskaffelsesår	2022

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

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	888 737	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-541 460	888 737
Sum opptjent egenkapital 31.12	347 277	888 737
Annen egenkapital 31.12	505 385	864 490
Annen egenkapital 31.12	0	24 247
Udekket tap 31.12	-158 107	0
Sum egenkapital 31.12	347 277	888 737

Annen egenkapital (positiv egenkapital) kr 505.385 pr 31.12 gjelder avdeling bolig.
Udekket tap (negativ egenkapital) kr -158.107 pr 31.12. gjelder avdeling næring.
Total positiv egenkapital kr 347.277 pr 31.12.22.

Note 11 Arbeidskapital

	2022	2021
A. Arbeidskapital 01.01	888 737	0
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-541 460	888 737
Tilbakeføring av avskrivning	4 110	0
Årets investeringer	-123 310	0
B. Årets endring i arbeidskapital	-660 660	888 737
C. Arbeidskapital 31.12	228 078	888 737
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 596 949	1 601 700
- Kortsiktig gjeld	1 368 871	712 963
= Arbeidskapital 31.12	228 078	888 737

Resultatregnskap 2022

Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm

Alle beløp i NOK

Bolig

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 007 436	1 337 233	2 354 160	1 953 275
Annen driftsinntekt	2	0	215 822	0	0
Sum driftsinntekter		2 007 436	1 553 055	2 354 160	1 953 275
Kostnader					
Lønnskostnad	3	108 015	0	109 948	152 422
Avskrivninger		3 453	0	0	0
Konsulenttjenester	4	142 725	31 217	150 879	140 732
Kontingenter		2 163	1 750	0	0
Rep og vedlikehold	5	259 540	11 508	323 093	327 898
Forsikringer		225 986	0	105 000	126 678
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		0	0	225 000	0
Energi og fyring	6	840 371	383 454	900 000	307 405
Kabel-TV og telefoni		382 548	191 274	385 000	390 000
Driftskostnader	7	365 644	64 149	253 000	391 012
Andre driftskostnader	8	36 540	6 488	44 397	33 128
Sum driftskostnader		2 366 983	689 840	2 496 317	1 869 275
Driftsresultat før finansposter		-359 547	863 215	-142 157	84 000
Finansielle poster					
Finansinntekt		442	1 275	0	0
Sum finansposter		442	1 275	0	0
Årsresultat		-359 106	864 490	-142 157	84 000
Overført til annen egenkapital		-359 106	864 490	0	0
Sum disponering		-359 106	864 490	0	0

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	0	0	84 000	84 000
Generelle felleskostnader	1 624 888	1 086 222	1 668 000	1 479 275
Kabel-TV/Bredbånd	382 548	251 011	377 160	390 000
Kommunale avgifter	0	0	225 000	0
Sum felleskostnader	2 007 436	1 337 233	2 354 160	1 953 275

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	0	215 822	0	0
Sum andre driftsinntekter	0	215 822	0	0

Andre inntekter 2021 gjelder innbetalt oppstartskapital.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	94 667	0	100 000	135 238
Arbeidsgiveravgift	13 348	0	9 948	17 184
Sum lønnskostnader	108 015	0	109 948	152 422

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre konsulenttjenester	16 196	0	15 000	0
Forretningsførsel	119 355	31 217	130 000	133 970
Revisjon	4 738	0	5 879	6 762
Teknisk bistand	2 436	0	0	0
Sum konsulenttjenester	142 725	31 217	150 879	140 732

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	21 798	28 714
Brannsikring	16 559	0	0	15 201
Bygninger	0	0	8 499	10 134
Egenandel	0	0	10 000	8 445
Elektro	0	0	42 599	38 003
Heis	84 142	11 508	50 000	70 095
Utvendig anlegg	0	0	25 197	0
Ventilasjon	153 195	0	135 000	129 436
VVS	5 643	0	30 000	27 869
Sum vedlikeholdskostnader	259 540	11 508	323 093	327 898

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	546 371	383 454	820 000	253 356
Strøm	294 000	0	80 000	54 049
Sum energi og fyring	840 371	383 454	900 000	307 405

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	0	0	0	40 537
Renhold	85 768	52 303	63 000	130 900
Sameie/velforening	0	0	50 000	54 894
Søppeltømming / container	100 000	0	0	0
Vaktmester	179 876	11 846	140 000	164 681
Sum driftskostnader	365 644	64 149	253 000	391 012

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	0	0	8 399	0
Generalforsamling	0	0	0	8 452
Inventar	5 692	0	0	845
Kostnader tillitsvalgte	0	0	0	4 226
Kurs, møter, konferanser	0	0	0	10 143
Nøkler, låser, skilt	13 963	2 780	0	5 067
Renhold	5 765	0	0	0
Sum driftsmateriale	25 420	2 780	8 399	28 733
 Annet	 82	 1 921	 0	 0
Generalforsamling	1 523	0	8 399	0
Kostnader tillitsvalgte	3 458	0	5 000	0
Kurs, møter, konferanser	0	0	8 399	0
Rekvisita	0	0	10 000	0
Velferd	525	0	0	0
Sum kontorkostnader	5 587	1 921	31 798	0
 Gave, ikke	 1 074	 0	 0	 0
Øredifferanser	-30	0	0	0
Bank og kortgebyrer	4 489	1 787	4 200	4 395
Sum andre kontorkostnader	5 533	1 787	4 200	4 395
 Sum andre driftskostnader	 36 540	 6 488	 44 397	 33 128

Resultatregnskap 2022

Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm

Alle beløp i NOK

Næring

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	189 816	91 011	187 836	272 021
Sum driftsinntekter		189 816	91 011	187 836	272 021
Kostnader					
Lønnskostnad	2	24 341	0	17 896	27 908
Avskrivninger		658	0	0	0
Konsulenttjenester	3	31 677	5 346	24 931	25 768
Kontingenter		487	300	0	0
Rep og vedlikehold	4	48 127	1 971	57 807	60 368
Forsikringer		43 045	0	15 000	23 322
Energi og fyring	5	166 000	49 936	142 807	56 595
Driftskostnader	6	50 599	8 317	90 578	71 988
Andre driftskostnader	7	7 336	1 112	5 604	6 072
Sum driftskostnader		372 270	66 982	354 623	272 021
Driftsresultat før finansposter		-182 454	24 029	-166 787	0
Finansielle poster					
Finansinntekt		99	218	0	0
Sum finansposter		99	218	0	0
Årsresultat		-182 354	24 247	-166 787	0
Overført til annen egenkapital		-24 247	24 247	0	0
Overført udekket tap		-158 107	0	0	0
Sum disponering		-182 354	24 247	0	0

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader Næring	189 816	91 011	187 836	272 021
Sum felleskostnader	189 816	91 011	187 836	272 021

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	21 333	0	16 000	24 762
Arbeidsgiveravgift	3 008	0	1 896	3 146
Sum lønnskostnader	24 341	0	17 896	27 908

Note 3 Konsulentttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre konsulentttjenester	3 248	0	5 000	0
Forretningsførsel	26 897	5 346	18 810	24 530
Revisjon	1 068	0	1 121	1 238
Teknisk bistand	464	0	0	0
Sum konsulentttjenester	31 677	5 346	24 931	25 768

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	12 000	5 286
Brannsikring	3 154	0	4 002	2 799
Bygninger	0	0	1 601	1 866
Egenandel	0	0	0	1 555
Elektro	0	0	2 401	6 997
Heis	14 718	1 971	0	12 905
Utvendig anlegg	0	0	4 803	0
Ventilasjon	29 180	0	33 000	23 830
VVS	1 075	0	0	5 131
Sum vedlikeholdskostnader	48 127	1 971	57 807	60 368

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	110 000	49 936	130 000	46 644
Strøm	56 000	0	12 807	9 951
Sum energi og fyring	166 000	49 936	142 807	56 595

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	0	0	0	7 463
Renhold	16 337	6 288	0	24 100
Sameie/velforening	0	0	34 578	10 106
Vaktnester	34 262	2 029	56 000	30 319
Sum driftskostnader	50 599	8 317	90 578	71 988

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	0	0	1 601	0
Generalforsamling	0	0	0	1 548
Inventar	1 084	0	0	155
Kostnader tillitsvalgte	0	0	0	774
Kurs, møter, konferanser	0	0	0	1 857
Nøkler, låser, skilt	2 660	476	0	933
Renhold	1 098	0	0	0
Sum driftsmateriale	4 842	476	1 601	5 267
 Annet	 18	 329	 0	 0
Generalforsamling	343	0	1 601	0
Kostnader tillitsvalgte	779	0	0	0
Kurs, møter, konferanser	0	0	1 601	0
Velferd	100	0	0	0
Sum kontorkostnader	1 241	329	3 202	0
 Gave, ikke	 242	 0	 0	 0
Bank og kortgebyrer	1 011	306	801	805
Sum andre kontorkostnader	1 254	306	801	805
 Sum andre driftskostnader	 7 336	 1 112	 5 604	 6 072

TRIVSELSREGLER FOR SAMEIE TOWER LILLESTRØM

Sameie Tower Lillestrøm (heretter kalt Sameiet) 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.

§ 1. Hensikt

Trivselsreglene har til hensikt å skape gode forhold innen Sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameiere plikter å følge trivselsreglene 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 sameiers forpliktelser overfor Sameiet. Sameiere forpliktelser følger av Sameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2. Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager, inkludert helg og helligdager. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid.

Beboerne skal påse at låsbare dører i fellesområder/-rom og ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt å slippe inn uvedkommende i bygget og en må forsikre seg om identiteten på personer som ber om å komme inn f.eks. i forbindelse med oppdrag i bygget.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Mindre støy, som blant annet hamring, må kun skje mellom kl. 07.00-22.00 på hverdager og mellom 09.00-19.00 på lørdager. Ved annet arbeid som kan skape høy støy må det tas særs hensyn til naboer og slikt arbeid kan bare utføres i vanlig arbeidstid. På helligdager fra 00.00-24.00 samt påske-, pinse- og julaften, skal det være helligdagsfred etter 16:00.

Omfattende, vedvarende og støyende oppussings- ombyggings- og rehabiliteringsarbeider som sameier skal utføre eller la utføre, skal varsles i god tid og senest en uke på forhånd hvis mulig. Samtlige naboer som vil bli berørt skal informeres om arbeidets art, omfang og tidsrom. Arbeider av denne art skal bare utføres innenfor tiden 08.00-16.00 mandag-fredag.

§ 3. Orden i fellesområdene

Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger, korridorer eller på takterrassen. Dette er vesentlig i forhold til brannsikkerhet. Sykler henvises til sykkelparkeringer, eller i den enkeltes bod i kjelleren.

Barnevogner/funksjonshjelpemidler kan oppbevares i fellesgang hvis det ikke er til sjenanse for andre og i henhold til god brannsikkerhet.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameiere er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Parkering – garasjeanlegg

Garasjeanlegget er driftet av en ekstern operatør. Beboere med parkeringsplass plikter til å følge eventuelle retningslinjer gitt av denne operatøren. Den enkelte er ansvarlig å holde sin plass ryddig.

Hvis beboere ønsker å installere el-bil lader på sin parkeringsplass må dette bestilles via Sameiet sitt styre.

Fremløie eller utlån av garasjeplasser skjer i henhold til eiere av garasjeanleggets regler. Dette innebærer at man kan leie ut til beboere/leietakere i bygninger som benytter det felles garasjeanlegget. Utleie skal meldes styret med informasjon om leietager og leieperiode.

§ 5. Boder

Hver eierseksjon har en låsbar sportsbod. Vis varsomhet ved oppbevaring av brannfarlige varer og gjenstander, eller noe som avgir lukt i boden.

§ 6. Balkonger

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong til enhver tid holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

Utvendige lamper på balkonger er montert av entreprenør som standard for hver leilighet. Hvis noen seksjonseiere ønsker å montere ytterligere belysning utvendig på sine terrasser/balkonger, vil denne måtte samsvare med den allerede monterte belysningen.

Julebelysning skal ikke være til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt med blinkende fargelys eller store lysende figurer som kan være til sjenanse.

Blomsterkasser skal monteres på innsiden av rekkverk, av sikkerhetsmessige grunner. Monteringen bør være forsvarlig slik at disse ikke utgjør noen risiko for de som bor under. Vær obs på at vinden kan ta tak i løse gjenstander når man bor i høyden! Vanning av kasser og eventuelle frittstående pletter må gjøres med varsomhet for å unngå vannsøl på naboens vinduer og terrasse.

§ 7. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, torget, ganger, heiser, trapper og fellesareal er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder og kuttes opp i A4 størrelse. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor Sameiets område. Store gjenstander og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes annet avfall ved søppelsjaktene. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Gjenstander skal ikke kastes i vask og WC, da dette kan medføre at avløpsrør tilstoppes. Dette gjelder også tørkerullpapir, bind og tamponger.

§ 8. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer. Tilsvarende gjelder kabel-tv og internett/fiber.

Det kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp, elektrisitet, kabel-TV og fiberkabling, dersom arbeidene kan medføre en risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 9. Fasadeendringer

Vi henviser til Sameiets vedtekter § 17 *Bygningsmessige arbeider og installasjoner*, når det gjelder retningslinjer for fasaden.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

Brannslukningsapparat, sprinkelanlegg, komfyrvakt og røykvarsler finnes i leilighetene. Disse er Sameiets eiendom, og skal derfor ikke fjernes fra leilighetene. Beboere er ansvarlig for nødvendig vedlikehold av utstyret (f.eks. etterfylling av brannslukkingsapparatet og bytte av batteri i røykvarslere).

§ 11. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkongene. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Fellesgrill på takterrassen kan benyttes av beboere. Den må brukes med varsomhet og rengjøres etter bruk. Beboere er også forpliktet til å erstatte deler/ hele grillen hvis den blir ødelagt.

§ 12. Skilter

Postkasseskilt bestilles via posten.no Grått eller hvitt. Velg mellom disse skiltene:

<https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-lite-hvit-7001>

<https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-lite-solv-7002>

<https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004>

<https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-sort-solv-7005>

Håndskrevne eller andre hjemmelagde postkasseskilt må fjernes og byttes ut.

Ved inngangsdør får du tildelt skilt fra Styret. Fest dette over ringeklokka i henhold til bildet.



§ 13. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Dyr må holdes i bånd når de er ute, og holdes borte fra lekeplasser.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.m.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 14. Andre forhold

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke brukes til risting av tepper, sengetøy o.l.

Oppvaskmaskin eller vaskemaskin skal ikke kobles til varmtvannsuttak.

Det er forbudt å spyle eller på annen måte bruke store vannmengder på balkongene.

Alle rom skal holdes oppvarmet, også ved ferier/fravær slik at det ikke oppstår risiko for at rørledninger skal fryse.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra terrassene, takterrassen og felles uteområde. Dette kan tiltrekke seg rotter og mus.

Fyrverkeri er forbudt, også på nyttårsaften.

§15. Brudd på trivselsreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av trivselsreglene bør rapporteres skriftlig til styret.

§ 16. Endring av trivselsreglene

Trivselsreglene kan endres av Sameiets styret, og må ikke besluttes på årsmøte. Forslag av endring av reglene må sendes skriftlig til styret.

VEDTEKTER FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET TOWER LILLESTRØM
Sist endret årsmøte 22.05.2023

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Eierseksjonssameiet Tower Lillestrøm (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr.81, bnr. 2704 i Lillestrøm kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 71 boligseksjoner og 22 næringsseksjoner i 2. til 14. etasje og 1 næringslokale i første etasje i henhold til seksjoneringsøknad tinglyst den 25.6.2021. I disse vedtektene benevnes de 22 næringsseksjonene <næringsseksjoner> og næringslokalet i første etasje betegnes <næringslokalet>. Sameiets adresse er Landstadsgate 45-47. I vedtektene benyttes definisjoner gitt av eierseksjonsloven, jfr eierseksjonslovens §4. I vedtektene hvor det skrives seksjon menes boligseksjon, næringsseksjon eller næringslokalet. En seksjonseier er en eier av en eller flere seksjoner.

Sameiet er en del av Dovrekvartalet Vel (heretter kalt Velforeningen) som har til formål å sørge for et enhetlig uttrykk i Dovrekvartalet, samt å regulere, forvalte og disponere fellesfunksjoner mellom Sameiet og øvrige medlemmer i Velforeningen. Nærmere regulering for bruken av disse arealene og fellesfunksjonene fastsettes av Velforeningen.

§ 2

Organisering av Sameiet og råderett

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret, samt eventuelle vedtekter og ordensregler for Velforeningen.

Sameiet grenser til og har inngang gjennom Sameiet Dovrekvartalet P-hus. Hver seksjonseier plikter å ferdes og oppholde seg slik at det ikke er til unødig eller urimelig ulempe for seksjonseierne i og brukere av Sameiet Dovrekvartalet P-hus. For øvrig vises det til vedtektene for Sameiet Dovrekvartalet P-hus.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. En bruksenhet er definert i Eierseksjonsloven §4, som refereres til i vedtektenes §1, 2 ledd.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Innenfor de rammene som fremgår av denne paragrafen, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

§ 3

Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte seksjon eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for deres andel av felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløpene som seksjonseierne skal betale forskuddsvis pr. måned, og det kan opparbeides nødvendig vedlikeholdsfond for å sikre likviditet for å ivareta Sameiets forpliktelser. Innbetalinger til fondet skjer sammen med innbetaling av felleskostnadene. Størrelsen på innbetalingene fra seksjonene fastsettes hvert år.

For seksjonseierne felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin sameiebrøk. Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter sameiebrøk med mindre annet følger av det system som er angitt i punkt 3.1 t.o.m. 3.4 nedenfor.

Sameiet får utarbeidet årlig spesifisert regnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostandene innad i Sameiet. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte seksjonseier har innbetalt for lite, faktureres dette sarskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste akontobetaling fra den enkelte seksjonseier. Naringslokalet faktureres månedlig så fremt tjenestene leveres gjennom Sameiet. Sistnevnte gjelder ikke øvrige naringsseksjoner (fra plan 2 til 14) som tilhører boligseksjonene.

3.1 Følgende kostnadselementer skal dekkes av eierne av naringslokalet

Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener naringslokalet, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende.

Vedlikehold som nødvendiggjøres av varelevering.

Vakt og alarmtjenester tilhørende naringslokalet.

Håndtering av alt avfall tilhørende naringslokalet.

Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til anlegg for naringslokalet.

Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader som berører naringslokalet og som naringslokalet naturlig skal bare.

3.2 Følgende kostnadselementer skal dekkes av boligseksjoner 1-71 og naringsseksjonene i plan 2-14, i henhold til eierbrøk:

Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som betjener boligseksjon og naringsseksjon, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende.

Vakt og alarmtjeneste tilhørende boligseksjon og naringsseksjon

Håndtering av alt avfall tilhørende boligseksjon og naringsseksjon

Drift- og vedlikehold av fellesareal som kun tjener boligseksjon og naringsseksjon

Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader som berører boligseksjon og naringsseksjon og som seksjonene naturlig skal bare.

Dersom faktisk kostnad per seksjon for et kostnadselement er kjent, skal imidlertid kostnad ikke dekkes basert på eierbrøk, men basert på faktisk kostnad. Eksempler på slike kostnader er bytte av ventilasjonsfilter¹, TV/internett m.m.

¹ Kostnader til filterbytte i næringsseksjoner, der ventilasjonsaggregat også betjener fellesarealer, skal dekkes 50% av næringsarealet. Resten dekkes av alle seksjonseiere basert på eierbrøk

3.3 Følgende kostnadselementer skal fordeles likt mellom boligseksjonene 1-71, næringsseksjoner som ikke eies av eiere av boligseksjoner, samt næringslokalet:

Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.

Honorar til tillitsvalgte

3.4 Annen fordeling

For dekning av utgifter til drift og vedlikehold av parkeringsplasser, adkomst og nedkjøring til parkeringsplasser vises det til vedtektene for Sameiet Dovrekvartalet P-hus. Se § 20 for særskilt om parkeringsplasser.

3.5 Sameiets panterett

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

3.6 Seksjonseiers ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier utad etter sin sameiebrøk.

3.7 Sameiets andel av Velforeningens kostnader dekkes som en felleskostnad og fordeles etter ovennevnte prinsipper, men med følgende presiseringer:

Ettersom Velforeningen forvalter drift og vedlikehold av enkelte fellesfunksjoner, vil Sameiets kostnader til Velforeningen variere uten at seksjonseierne kan motsette seg dette. Ved behov kan Sameiet kreve ekstra innbetalinger for å dekke kostnader påløpt i Velforeningen, på tilsvarende måte som for øvrige felleskostnader.

Sameiets andel av Velforeningens kostnader betales ved akontobeløp og direkte fakturaer fra leverandør. Sameiet mottar årlig spesifisert regnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostandene innad i Sameiet etter ovennevnte prinsipper. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte seksjonseier har innbetalt for lite, faktureres denne særskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste akontobetaling fra den enkelte seksjonseier.

§ 4

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre seksjonseiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter. Har bruksenheten tilleggsdeler, omfatter vedlikeholdsplikten også disse.

Innvendig vedlikehold påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Dette omfatter slikt som vinduer og ytterdører, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, inventar, utstyr inkludert vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også oppstaking og rensing av avløpsledninger frem til fellesledning, og rensing av sluk på balkong e.l. som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av det som er nevnt i annet avsnitt, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikten. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger regnes som innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikrings boks.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Ved eierskifte har erververen plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter bestemmelsene her selv om det skulle ha vært utført av overdrageren.

§ 5

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner.

§6

Registrering av seksjonseiere og leietakere, utleie og erverv av seksjoner

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Seksjonseier kan ikke leie ut hele sin seksjon for kortidsutleie i mer enn 90 døgn årlig. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr. eierseksjonsloven § 24.

Ingen kan erverve flere enn to boligseksjoner i Sameiet, verken gjennom direkte eller indirekte erverv, jfr. Eierseksjonsloven § 23. Det er opp til hver enkelt erverver å vurdere om begrensningene i eierseksjonsloven § 23 hindrer erverv av seksjoner i Sameiet.

§ 7 **Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, fire styremedlemmer og tre varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt, og kan velges for ett eller to år. Under konstituerende årsmøte velges ett styremedlem og ett varamedlem for ett år.

§ 8 **Styrets kompetanse**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet, herunder påse at forvaltningen av fellesanliggender i Velforeningen er forsvarlig og hensiktsmessig. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som i loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Minst ett av styrets medlemmer skal være Sameiets representant i styret i Velforeningen samt i styret i Sameiet Dovrekvartalet P-hus. Så lenge området er under utbygging skal utbygger ha en representant i styret. Styret samlet utgjør Sameiets representanter på årsmøtet i Velforeningen, og styremedlemmene plikter å møte personlig eller ved vara.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres vederlag og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret har ikke kompetanse til å si opp medlemskapet i Velforeningen.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst fire medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, er lederens stemme avgjørende.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 **Årsmøtet**

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Velforeningens årsregnskap
5. Valg av styremedlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11

Møteledelse og avstemning

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

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseienes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.
- g) innstilling eller samtykke til utmelding av Velforeningen, eller oppløsning av denne.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Ovennevnte krav om kvalifisert flertall gjelder tilsvarende for fastsettelse av årsmøtets instruks til styret ved behandling av og avstemming i tilsvarende saker i Velforeningens årsmøte.

§ 12 **Om årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. En seksjonseiers ektefelle, samboer eller andre medlemmer av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, totalt 71 stemmer. Næringsseksjonene har én stemme hver, totalt 22 stemmer. Næringslokalet har 11 stemmer. Totalt til sammen 104 stemmer.

Kun boligseksjonene har stemmerett i anliggende som bare gjelder disse, og tilsvarende for næringsseksjonene. Unntaket for stemmerett for boligdelen, er for anliggende i næringsseksjonen i de tilfeller leietaker utgjør en vesentlig ulempe for boligdelen.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13 **Revisjon regnskap og forretningsførsel**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

BORI BBL er Sameiets forretningsfører.

§ 14 **Mislighold**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 37.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15

Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 38.

§ 16

Erstatning

Punkt 16 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan Sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av Sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som Sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Styret vil kunne fatte beslutning om å etablere videoovervåking i deler av fellesarealer ved inngangsdører, heis og utomhus-arealer for å øke sikkerheten i bygget og forebygge kriminalitet i området. Overvåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer som følger Personvernregelverket.

§ 17

Bygningsmessige arbeider og installasjoner

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til sine bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseiere med terrasser på plan 1 skal gi fri adgang for periodisk stell av eventuelle felles hekkebeplantning mellom terrassene og mellom terrassene og fellesareal.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av terrasseskillevegger og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrassegulv, gjerde, hekk, og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Likeledes skal hekker ikke være høyere enn 1,0 meter. Hekker skal heller ikke vokse ut på fellesområdet.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne eller oppsetting av varmepumpe på fasade, tak, terrasse eller balkong er ikke tillatt.

§ 18

Endringer av vedtektene

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 17 og § 20 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 19

Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærstående ansvar overfor Sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og parkeringsplasser

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder boder og det felles uteareal samt de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til. For øvrig vises det til vedtektene for Sameiet Dovrekvartalet P-hus.

Boligseksjonene og næringsseksjonene har eksklusiv bruksrett til det utvendige fellesarealet i 15. etasje.

Seksjonseierne har rett til å kjøpe bruksrett til parkeringsplass(er) i felles parkeringsanlegg i Sameiet Dovrekvartalet P-hus.

Næringsseksjonene snr. 1, 8, 9, 16, 17, 24, 31, 32, 40, 47, 54, 61, 68, 69, 76, 77, 82, 83, 88, 89, 93 og 94, og sameiets styre har eksklusiv bruksrett til fellesareal/kjøkken i 4. etasje i 30 år fra 22.05.2023. Nevnte næringsseksjoner har i fellesskap ansvar for å vedlikeholde og rengjøre det aktuelle arealet. Endring av denne eksklusive bruksretten krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Næringsseksjonene som ikke ønsker å benytte bruksretten, skal ikke være med å betale for vedlikehold.»

§ 21

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 26. juni 2017.

VEDTEKTER FOR SAMEIET DOVREKVARTALET P-HUS

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Dovrekvartalet P-hus (heretter kalt Sameiet).

Sameiet har til formål å ivareta drift og forvaltning av eiendommen, gnr. 81, bnr. 2702 i Lillestrøm kommune (heretter kalt Eiendommen) med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 26 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringssøknad tinglyst den 5. mai 2022. Sameiets adresse er [●Kjerulfs gate 3A].

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen, med egen inngang. De arealer i eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.

Seksjon 1, 2 og 20 utgjør parkeringsanlegget i Eiendommen og består av ca. 252 parkeringsplasser. Øvrige seksjoner består av boder, sykkelparkering, lager, avfallsrom, tekniske anlegg mv. som betjener enhetene (bygningene) som ligger ovenpå Eiendommen.

Sameiebrøkene er fastsatt ut fra summen av arealene i seksjonenes hoveddel og tilleggsdeler.

§ 2

Organisering av Sameiet og råderett

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Seksjonseiere har enerett til bruk av sin bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for/vanligvis brukt til. Styret kan gjennom husordensregler fastsette nærmere hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Innenfor de rammene som fremgår av denne paragrafen, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

På areal avsatt til parkering, er det ikke tillatt med vask av eller reparasjon av kjøretøy, med unntak av parkeringsplass nr. 169-176 i tilleggsdel til seksjon nr. 2 som er særskilt tilrettelagt for bilvask og -service.

2.1 Organisering av felles anlegg og uteområder:

Sameiet er ett av flere sameier og borettslag i Lillestrøm Øst område A som består av følgende enheter på hver sin matrikkel:

ENHET	FORKORTEELSE/BYGG	GBNR
Sameiet D1 og D2 (inkludert Dovrekvartalet BRL)	D1 og D2	81/2706 og 81/2705
Sameiet Tower 1	D3	81/2704
Sameiet Studio Lillestrøm	D4	81/2703
Dovrekvartalet BRL 2	D5	81/2707
Sameiet K-Tre	K-Tre	81/930
Sameiet T2	T2	81/384
Sameiet T3 Sville	T3	81/2708
Sameiet T4 Lux	T4	81/2709
Sameiet Dovrekvartalet P-hus	P-hus	81/2702

Nevnte enheter benevnes videre som «Lillestrøm Øst Enhetene».

Felles uteområder rundt og mellom D1-D5 og T3 er organisert i et realsameie på gbnr 81/1064 som benevnes «**Dovrekvartalet**» og eies forholdsmessig av D1-5 og T3 som vist i vedlagt situasjonsplan (**bilag 1**).

Uteområdet mellom Dovrekvartalet og T4 samt Landstads gate mellom jernbanen og Kjerulfs gate vil bli organisert i et realsameie på gbnr [●under fradeling] som benevnes «**Strøktorget Syd**» og eies forholdsmessig av Lillestrøm Øst Enhetene som vist i vedlagt situasjonsplan (**bilag 1**).

Driften av Dovrekvartalet og Strøktorget SYD er organisert gjennom «Velforeningen Strøktorget Syd» (**Velforeningen**). Sameiet plikter å være medlem av Velforeningen. Et styremedlem fra hver av Lillestrøm Øst enhetene har rett til å være representert i Velforeningens styre.

2.2 Tinglyste rettigheter og heftelser:

Sameiet har rett til adkomst over Fellesvei 3 på gbnr 81/1140 (ved innkjøring til parkeringsanlegget) som vist i **bilag 1** og adkomst over tomten til Strøktorget Syd (adkomst til heis under T3).

Sameiene i Dovrekvartalet og T4 har rett til adkomst til sine heis- og trappesjakter i plan 0 og plan U1 i Sameiet i henhold til tinglyst adkomstrett.

Sameiet K-Tre (i felt KFA3.2 i kvartal 25B) har rett til adkomst til sitt parkeringsanlegg via nedkjøringen til plan U1 i Sameiet, mot å betale en forholdsmessig andel av felleskostnadene på parkeringsanlegget i Sameiet, jf. pkt. 3.1 nedenfor. Tilsvarende har K-Tre rett til bruk av sykkelparkeringen i plan 0 på Tsnr 1-15.

Sameiet T2 og andre bygg/enheter som blir bygd sammen med T2 (i kvartal 31A og 31B) har rett til adkomst til sine parkeringsanlegg via nedkjøringen til plan U1 i Sameiet, mot å betale en forholdsmessig andel av felleskostnadene i parkeringsanlegget i Sameiet, jf. pkt. 3.1 nedenfor.

Sameiet T2 og andre bygg/enheter som er/blir oppført i kvartal 29, 30, 31A og 31B har vederlagsfri rett til å koble seg på felles tekniske anlegg i seksjon nr. 6 og tilleggsdel til seksjon nr. 5, mot å betale en forholdsmessig andel av felleskostnadene på de tekniske anleggene.

Særskilte bestemmelser om HC plasser fremgår av vedtektenes punkt 6.1.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke eller som en eller flere seksjonseiere har fått ansvar for å vedlikeholde.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for deres andel av felles forpliktelser.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Sameiet får utarbeidet årlig spesifisert regnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostnadene innad i Sameiet. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte seksjonseier har innbetalt for lite, faktureres dette særskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste akontobetaling fra den enkelte seksjonseier.

Vedlikehold og drift av fellesarealer som bare en eller noen bruksenheter (seksjoner) har nytte av, skal i størst mulig grad fordeles forholdsmessig etter sameiebrøken på de bruksenheter som har nytte av (grenser til) fellesarealet som nærmere beskrevet i pkt. 3.1 og 3.2 nedenfor.

3.1 Følgende kostnader skal føres på egen avdeling/prosjekt for henholdsvis plan 0 og plan U1 og dekkes forholdsmessig etter antall plasser av de som eier eller har bruksrett til parkeringsplassene i seksjon nr. 1, 2 og 20 (parkeringsseksjonene i Sameiet) og andre parkeringsanlegg/eiendommer som har adkomstrett gjennom plan U1:

- a) Vedlikehold og drift av parkeringsanlegget inkludert alle fellesarealer i Eiendommen som er adkomst til parkeringsplassene.
- b) Vedlikehold og drift av alle tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener parkeringsseksjonene, herunder garasjeporter, heis til Strøktorget Syd under T3, sprinkleranlegg, belysning og lignende.
- c) Utgifter til elbil-lading er ikke en del av felleskostnadene og forbruk av strøm blir fakturert hver enkelt bruker.
- d) Vedlikehold og utskifting av tekniske anlegg som ikke alle parkeringsplasser har nytte av, fordeles forholdsmessig etter antall parkeringsplasser på de som forbruker eller har nytte av anlegget, som for eksempel i) garasjeport i plan 0, ii) garasjeport i plan U1, iii) garasjeport til privat garasje i seksjon nr. 20, iv) eventuell olje/fettutskiller til bilvaskeanlegget i seksjon nr. 2.
- e) Alle andre drift- og vedlikeholdskostnader som bare eller i det vesentligste betjener parkeringsseksjonene, og som seksjonene naturlig skal bære.

3.2 Følgende kostnader skal føres på egen avdeling og fordeles forholdsmessig som angitt under, eller etter ideell eierandel i seksjonene hvis ikke annet er angitt:

- a) Seksjon 1 - parkering. Vedlikehold og drift av utendørs sykkelparkering i tilleggsdel til seksjonen skal fordeles på alle boligseksjonene i D1 – D5 og K-Tre.
- b) Seksjon 4 – avfallsrom for T3 næring. Vedlikehold og drift av seksjonen inkl. tekniske anlegg skal føres i sameiet T3 og fordeles direkte på næringsseksjonene i T3.
- c) Seksjon 6 – teknisk rom for T2, T3 og T4. Vedlikehold og drift av seksjonen og tilleggsdel 5-1 inkl. tekniske anlegg skal fordeles på alle seksjoner i T2, T3 og T4.
- d) Seksjon 9 – fellesrom for T4 bolig. Vedlikehold og drift av seksjonen inkl. tekniske anlegg skal føres i sameiet T4 og fordeles på boligseksjonene i T4.

- e) Seksjon 12 – teknisk rom for D1-D5 og K-Tre. Vedlikehold og drift av seksjonens hoveddel og tilleggsdel 12-2 inkl. tekniske anlegg (trafo) skal fordeles på alle seksjoner i D1-D5 og K-Tre. Vedlikehold og drift av øvrige tilleggsdeler (12-1, 12-3 og 12-4) fordeles bare på D1-D5.
- f) Seksjon 24 – boder for T4. Vedlikehold og drift av seksjonen inkl. tekniske anlegg (boder) skal føres i sameiet T4 og fordeles på boligseksjonene i T4.
- g) Seksjon 26 – boder for D1-D5. Vedlikehold og drift av seksjonen og tilleggsdeler inkl. tekniske anlegg (boder) skal fordeles på alle boligene i D1-D5.
- h) Vedlikehold og drift av andre seksjoner inkl. tilleggsdeler i Eiendommen som har/måtte få flere eiere og hvor det er hensiktsmessig å føre avdelingsregnskap på felleskostnadene.

Øvrige felleskostnader og felleskostnader som gjelder alle seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser, fordeles etter sameiebrøk. Dette omfatter blant annet alle administrative kostnader og forsikring av sameiets eiendom.

Oversikt over prosentvise fordelingsnøkler kommer frem av **bilag 2**.

I perioden frem til alle Enheter, angitt i § 2 ovenfor, er registrert og blitt sameiere i Sameiet, fordeles ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader på de til enhver tid registrerte enheter basert på en justert fordeling med utgangspunkt i fordelingsnøkkel angitt ovenfor. Herværende avsnitt kan slettes fra vedtektene med alminnelig flertall straks alle Enhetene angitt i § 2 ovenfor har fått brukstillatelse for sine bygg og blitt sameiere i Sameiet. Fordelingsnøkler skal da samtidig justeres i samsvar med Enhetens faktisk seksjonerte bruksareal.

3.3 Fakturering av felleskostnader til næringsseksjoner i Lillestrøm Øst Enhetene

Alle felleskostnader som skal fordeles forholdsmessig på enhetene (sameiene) i Lillestrøm Øst Enhetene, skal så langt det er praktisk mulig, faktureres direkte til den enkelte næringsseksjon i enhetene slik at de næringsseksjonene som driver avgiftspliktig virksomhet får fradrag for inngående merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene.

3.4 Fordeling av fellesinntekter

Eventuelle fellesinntekter fordeles til de(n) seksjonen som inntekten skriver seg fra. Fellesinntekter som ikke kan henføres til en bestemt seksjon, tilføres Sameiet og fordeles etter sameiebrøken.

3.5 Sameiets panterett

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

3.6 Seksjonseiers ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier utad etter sin sameiebrøk.

§ 4

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre seksjonseiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter. Har bruksenheten tilleggsdeler, omfatter vedlikeholdsplikten også disse.

§ 5

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner.

§ 6

Registrering av seksjonseiere, rettighetshavere og leietakere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Eiere og rettighetshavere til parkeringsplass i seksjon nr. 1, 2 og 20 plikter å registrere sine kjøretøy i de til enhver tid gjeldende adgangskontrollsystemer til parkeringsanlegget.

Eiendomsrett/bruksrett til parkeringsplasser kan ikke omsettes utenfor de enheter (sameier og borettslag) som ligger ovenpå Eiendommen og har adkomst til parkeringsanlegget via egen heis og trapp, jf. definisjon av D1-D5, T2, T3 og T4 i §2. Tilsvarende gjelder de bruksenheter (seksjoner) som er boder og felles tekniske anlegg for samme enheter.

Unntatt er eiendomsretten til de parkeringsplasser i seksjon nr. 2 hvor det drives publikumsrettet betalingsparkering/parkeringsvirksomhet. Eierandelen til disse plassene kan selges samlet til en eier som skal drive parkeringsvirksomhet.

6.1 Særskilte bestemmelser om parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne

I parkeringsanlegget er det opparbeidet 11 parkeringsplasser for boliger i D1-D5, T3 og T4 med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser), hvorav 7 HC-plasser i seksjon nr. 1 er forbeholdt boliger i D1-D5 og 4 HC-plasser i plan U1 i seksjon nr. 2 er forbeholdt beboere i T3 og T4.

Dersom en seksjonseier/rettighetshaver (til parkeringsplass) kan dokumentere behov for en HC-plass kan ikke eier/bruker av HC-plassen motsette seg å selge/overføre bruksretten til en med dokumentert behov. Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier/rettighetshaver å bytte parkeringsplass midlertidig. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren/rettighetshaver med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Eieren av seksjonen/rettighetshaver som sist fikk tildelt HC-plass, og som benyttes av seksjonseier/rettighetshaver uten behov for HC-plass (HC-plass-eier), skal da bytte parkeringsplass og overta plasser som tilligger seksjonen hvor eieren har behov for HC-plass. Ved bytte av p-plass har HC-plass-eier i seksjon nr. 2 krav på kompensasjon lik dokumenterbar kjøpesum for HC-plassen, minimum kroner 300 000,-, indeksregulert med eventuell økning i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (KPI) fra kjøpstidspunktet til sist kjente indeks på det tidspunktet bytte av parkeringsplass finner sted. Dersom KPI blir opphevet skal det benyttes annen tilsvarende offentlig indeks.

Dersom det er installert ladestasjon for elbil på HC-plassen som overtas, skal seksjonseieren som har behov for HC-plass installere og dekke kostnaden ved installasjon av tilsvarende ladestasjon på sin opprinnelige parkeringsplass før byttet finner sted. Den som bytter fra HC-plass, er ikke forpliktet til å dekke installasjon av ladestasjon på HC-plassen selv om det er ladestasjon på plassen seksjonseieren bytter til.

Dersom HC-plassene disponeres av seksjonseiere/rettighetshaver med dokumentert behov, opprettes venteliste med utgangspunkt i dato for mottatt søknad som senere er innvilget.

Styret vil i tilfeller hvor det ikke er dokumentert behov for utvidet HC-plass, men allikevel et åpenbart behov for enkel adkomst, finne en egnet plass for denne seksjonseieren/ rettighetshaveren.

§ 7

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder pluss tre til åtte styremedlemmer og en til tre varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av minst ett styremedlem fra seksjon nr. 2 (LUX p-hus) og fortrinnsvis en representant fra hver av de enheter som ligger ovenpå Eiendommen.

§ 8

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som i loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres vederlag og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret har ikke kompetanse til å si opp medlemskapet i Velforeningen.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, er lederens stemme avgjørende.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap, eller tre styremedlemmer i fellesskap, forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

§ 9

Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11

Møteledelse og avstemning

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

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Avstemming og tilhørende opptelling skal skje etter sameiebrøk. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter,
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 10 prosent av de årlige felleskostnadene,
- g) innstilling eller samtykke til utmelding av Velforeningen, eller oppløsning av denne,
- h) endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 12

Om årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. En seksjonseiers ektefelle, samboer eller andre medlemmer av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 13

Revisjon, regnskap og forretningsførsel

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder slik at næringsseksjonene sikres fradrag for inngående merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene i henhold til vedtektenes § 3.

Sameiet skal ha forretningsfører med autorisert regnskapsfører.

§ 14

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15

Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 16

Erstatning

Punkt 15 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan Sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren, eller noen seksjonseier er ansvarlig for, har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av Sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som Sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 17

Bygningsmessige arbeider og installasjoner

Bygningsmessige forandringer eller installasjoner kan ikke gjennomføres uten skriftlig samtykke fra styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til sine bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Næringsseksjonene har rett til å sette opp skilt, plakater mv. på Sameiets eiendom for egen regning. Styret kan pålegge næringsseksjonene å fjerne skilt og plakater som ikke lenger er i bruk.

Installasjon av godkjent ladestasjon for elbil forutsetter skriftlig samtykke fra styret. Montering skal skje av godkjent montør og det skal benyttes samme type ladestasjon som i resten av seksjonen (seksjon 1 og 2 kan ha ulike ladesystemer). Installasjon og vedlikehold av ladestasjon skjer på eget ansvar og egen bekostning.

§ 18

Endringer av vedtektene

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 19

Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor Sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og bruksenhetene

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesarealet.

§ 21

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 26. juni 2017.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Landstads gate 47
2000 LILLESTRØM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Danyal Razzaq**Oppdragsnummer:** 1009230108**Telefon:** 919 22 699
E-post: danyal.razzaq@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

16.01.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre