

aktiv.



Storgata 47, 2000 LILLESTRØM

**Lekker 4-roms endeleilighet m/
Vestvendt balkong | Garasjeplass |**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Rune Herberg

Mobil 938 01 520

E-post rune.herberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 900 000,-
Omkostn.: Kr 223 850,-
Total ink omk.: Kr 9 123 850,-
Felleskostn.: Kr 5 806,-
Selger: Birgitte Amundsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 106/111 kvm
Tomtstr.: 4153.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 257
Snr. 31
Oppdragsnr.: 1009240127

Lekker 4-roms hjørneleilighet m/attraktiv beliggenhet | Vestvendt balkong | Garasjeplass |

Lys og moderne 4-roms selveier fra 2020 beliggende fantastisk til i Lillestrøm sentrum. Denne leiligheten har alt du trenger rett utenfor døren og gjør hverdagen både praktisk og komfortabel. Off. transport er lett tilgjengelig.

Leiligheten er plassert i 4. etasje og har en funksjonell planløsning. Dette er en moderne bolig med stilrene overflater og store vinduer som slipper inn mye lys. Boligen inneholder en romslig gang, 3 soverom, 2 badrom, innvendig bod og stor lys stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til vestvendt balkong. Det medfølger p-plass i felles garasjeanlegg, kjellerbod, samt tilgang til felles takterrasse.

Kort om bolig:

- *Moderne 4-roms m/ energigrad A (Grønn)
- *Vestvendt balkong
- *Garasjeplass
- *Heis
- *Felles takterrasse
- *V.vann/fyring inkl.
- *750m til Lillestrøm stasjon



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	68
Energiattest	73
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 111 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 106 m² Entré, 3 soverom, innvendig bod, 2 badrom og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

TBA fordelt på etasje

4. etasje

9 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Sameiet har felles takterrasse i 9 etasje. Her er det flere gode sittegrupper som kan benyttes. Det er også mulighet for booking av grillrom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4153.9 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet utearealer med lekeplass og noe grøntområde.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og ettertraktet område midt i Lillestrøm sentrum, men samtidig noe trukket vekk fra utelivet. Denne leiligheten er perfekt for deg som ønsker en mdoerne stor leilighet med en supersentral beliggenhet. Lillestrøm sentrum byr på et variert utvalg av bymessige fasiliteter, inkludert utallige restauranter, butikker, treningssentre, banker og andre tjenester.

Shopping og kultur

Bare 350 meter unna finner du Lillestrøm Torv. Området rundt Lillestrøm Torv er kjent for sin oversiktlige bykjerne, hvor du finner et rikt utvalg av både shoppingsentre og små spesialbutikker. Lillestrøm Torv har hele 84 butikker, noe som gjør handleturen både praktisk og hyggelig. ODEON Kino ligger bare 200 meter unna leiligheten. Ønsker du teater, konserter, show o.l. så ligger Lillestrøm kultursenter bare 700 meter unna.

Skoler og barnehager

Nærheten til skoler, barnehager og lekeplasser gjør dette området ideelt for familier. Det er ca 900 meter til Kjellervolla skole som er barneskolen boligen sogner til fra 2025. Sophie Radich ungdomsskole ligger 1400 meter unna. Området har flere gode barnehager innen kort gangavstand. Den nærmeste er Sølpepytten barnehage bare 200 meter unna.

Offentlig transport

Det er kort avstand til offentlig transport. Både buss og tog er innen kort gangavstand, og det tar kun 8-10 minutter med tog til Oslo S og 12 minutter til Gardermoen. For bilister tar det under 30 minutter til Oslo sentrum.

Friluftsliv og rekreasjon

Leiligheten ligger i et område med flotte grøntarealer og turområder langs Nitelva, som gir gode muligheter for utendørs aktiviteter. Nebbursvollen Friluftsbad, som ligger ved Nitelva, er et populært badested med basseng, vannsklier og grøntområder.

Spisesteder

Lillestrøm sentrum byr på et imponerende utvalg av restauranter, kaféer og spisesteder som passer enhver smak og anledning. Enten du er ute etter en koselig lunsj med venner, en romantisk middag eller en smakfull middag før konserten, finner du alltid noe som frister. Fra moderne bistroer og rustikke kafeer til eksklusive restauranter med internasjonale menyer – Lillestrøm har det meste. Av noen gode restauranter kan nevnes: Casa Mia Ristorante, Mirabel Restaurant & Bar, Feniqia eller Americana Grill & bar som ligger rett over veien.

Sport og fritid

Lillestrøm tilbyr et bredt spekter av treningsentre som dekker alle treningsbehov, enten du er nybegynner eller erfaren utøver. Fra moderne helsestudioer med et variert utvalg av gruppetimer og maskiner, til spesialiserte sentre for styrketrening, yoga eller pilates – Lillestrøm har noe for alle. I samme bygg ligger døgnåpne Sterkere trening og rett over veien ligger LHI, et treningscenter drevet av fysioterapeuter. For andre sportslige aktiviteter er det kort rusletur til Åråsen fotballstadion, hvor du finner flere fotballbaner, en friidrettsbane og en idrettshall.

Adkomst

Det er adkomst med heis fra gateplan. På ringeklokken tastes 404 + bjelle.
Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Sølepytten barnehage ca. 3 minutter i gangavstand

Måsan barnehage ca. 6 minutter i gangavstand

Volla barnehage ca. 10 minutter i gangavstand

Skolekrets

Volla skole ca. 13 minutter i gangavstand

Vigernes skole ca. 22 minutter i gangavstand

Kjeller skole ca. 27 minutter i gangavstand

Sagdalen skole ca. 6 minutter med bil

Sophie Radich skole ca. 19 minutter i gangavstand

Lillestrøm videregående skole ca. 4 minutter i gangavstand

Skedsmo videregående skole ca. 17 minutter i gangavstand

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle område

Offentlig kommunikasjon

Lillestrøm stasjon (Tog/buss) 750 meter

Lillestrøm kirke (Buss 100/340/380) 100 meter

Bygningssakkyndig

Torgeir Lien

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygg oppført i 2020. Bygget er over 8 etasjer + kjeller og takplan (plan 9) med felles takterrasse. Kjellerplan med garasjeanlegg, sykkelparkering og bodareal. Bygget er oppført med grunnmur i betong/murkonstruksjon. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, hovedsakelig forblendet med teglstein og panel. Yttertak er ikke besiktiget. Etasjeskiller i betongelementer. Det er malt trappeoppgang. Trapper i betong. Fliser på gulv. Rekkverk i stål. Systemhimling. Personheis.

Innhold

Leiligheten består av entré, 3 soverom, innvendig bod, 2 badrom og stue med åpen kjøkkenløsning, Boligen disponerer garasje plass nr. 50 i felles garasjeanlegg i kjeller og kjellerbod merket med nr. 031 og B1-H0404.

Standard

Leiligheten har en gjennomgående god standard fordelt på følgende rominndeling:

Gang

Leiligheten har en romslig gang med praktisk skyvedørsgarderobe. Det er lys gang med malte flater på vegger, enstavs lys eikparkett på gulv og malt himling med innfelte downlights.

Innvendig bod

Leiligheten har en praktisk innvendig bod med god lagringsplass og veggmonterte hyller. Det er malte flater på vegger, enstavs lys eikparkett på gulv og malt himling.

Soverommene

Alle soverom er av god størrelse og har god standard med lyse malte flater på vegger, lys enstavs eikparkett og malte himlinger. Hovedsoverom har praktisk skyvedørsgarderobe og de andre soverommene har montert garderobeskap. Hovedsoverommet har tilgang til eget ensuite badrom,

Ensuite badrom

Dette badrommet ligger i tilknytning til hovedsoverom og har pene keramiske fliser på vegger og keramiske fliser på gulv. Det er malt himling med innfelte LED-downlights med dimmer. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Det er veggmontert toalett i hvit porselen med utvendig sisterner. Servant med servantbatteri. Badromsinnredning med glatte fronter. Speilskap med belysning over servant. Det er vannbåren varme i badromsgulv.

Baderom II

Dette badrommet har keramiske fliser på vegger og keramiske fliser på gulv. Det er malt himling med innfelte LED-downlights med dimmer. Baderommet har et fint dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Det er veggmontert toalett i hvit porselen med utvendig sisterner. Heldekkende servant med servantbatteri. Moderne badromsinnredning med glatte fronter. Det er speil og belysning over servant. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Stue

Leiligheten har en stor stue på ca. 51m². Det er god plass til både stor spisetue, loungedel og sofagruppe. Stuen har flotte lysforhold med store vindusflater og

lysinnslipp fra 3 himmelretninger. Det er lysmalte glatte flater på vegger, enstavs lys eikparkett på gulv og malt himling. Stuen har åpen kjøkkenløsning og det er utgang til vestvendt balkong fra stuen.

Åpne kjøkkenløsning

Det er åpen kjøkkenløsning med flott Marbodal kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Benkeplater i laminat. Planlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri og såpedispenser. Benkebelysning under overskap. Det medfølger integrert oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap, stekeovn og induksjonstopp. Alt fra Siemens. Det er avtrekkshette over kokesonen med innebygget komfyrvakt.

Balkong

Leiligheten har en flott vestvendt balkong på ca. 9m². Det er god plass til sittegruppe m.m. Det er balkongdekke i betong med utetepe på balkonggulv. Rekkverk er hovedsakelig i glass og aluminium. Rekkverkhøyde er 1,25 m. Det er veggmontert utelampe og dobbel stikkontakt.

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.

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv

Enstavs eikeparkett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noen sår/riper i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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. Integreerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Det gis 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

Grunnpakke bredbåndstjenester fra HomeNet er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger 1 garasje plass i felles oppvarmet garasjeanlegg. Det er mulighet for etablering av lader til elbil.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

92977939

Radonmåling

Ikke relevant med måling da leiligheten ligger i 4 etasje.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer tilknyttet fjernvarme i stue/kjøkken, Det er vannbåren gulvvarme på begge badrom.

Energikarakter

A

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 5 430

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 765 297

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 061 189

Formuesverdi sekundær år

2023

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

107/9488

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann/fyring (Akonto), garasje, driftskostnader, grunnpakke bredbåndstjenester, kommunale avgifter, byggforsikring, forretningsførsel m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 806

Sameiet

Sameienavn

Lundkvartalet Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer

924922133

Om sameiet

Lundkvartalet eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924922133 og ligger i LILLESTRØM kommune.

Sameiet består av totalt 125 seksjoner.

3 næringsseksjoner for servering/handel og kontor

120 boligseksjoner

2 næringsseksjoner for parkering

Sameiets tomt består av

Gårdsnummer 81 og bruksnummer 257

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse. Eierskifte skal meldes til forretningsfører.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 257, seksjonsnummer 31 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:

3205/81/257/31:

03.09.1964 - Dokumentnr: 103631 - Skjønn

HJEMMEL I HENHOLD TIL EKSPROPRIASJON

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:257

Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1964 - Dokumentnr: 103631 - Skjønn
Bestemmelse om veg
OVERFØRT FRA: KNR:3030 GNR:81 BNR:257
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2017 - Dokumentnr: 695641 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om fri ferdsel for allmennheten på nærmere angitt areal
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:257
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2018 - Dokumentnr: 1519001 - 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:3205 Gnr:81 Bnr:257
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2025 - Dokumentnr: 63433 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Skjøren & Partners AS
Org.nr: 980 929 884
Elektronisk innsendt

11.12.2019 - Dokumentnr: 1488906 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 31
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 107/9488

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.12.2021.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.12.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsform. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i et regulert område til kombinert bebyggelse og anleggsform.

Nærliggende områder er regulert til gate med fortau, bolig/kontor, kjøreveg, gatetun/gågate, bolig/forretning og forretning/kontor. Det opplyses av Lillestrøm kommune at det for tiden ikke er regulerings saker under behandling som berører denne eiendommen.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til sentrumsformål - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til sentrumsformål - nåværende, grønnstruktur, tjenesteyting og bebyggelse - nåværende.

Nærliggende område, Lillestrøm videregående skole, er berørt av hensynssone H570_. Hensynssone gjelder særlig hensyn til kulturmiljø. Dette berører ikke eiendommen.

I henhold til temakart av Lillestrøm kommune fremkommer det at boligen ligger i et område med stor mulighet for marin leire. Det er mottatt temakart i forbindelse med kvikkleire og marin grense, og eiendommen ligger under marin grense, men det er ingen risikoklasser for kvikkleireskred som berører ikke eiendommen. Temakart og grunnforurensning viser til at et nærliggende område går innenfor mistanke om forurensning, men dette berører ikke eiendommen. Aktsomhetskartet for flom viser at eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområdet for flom, og flomsonekartet viser at eiendommen ikke er flomutsatt. Temakart kan man få tilsendt ved henvendelse til megler.

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Lillestrøm kommune sine nettsider: <https://kartutside.lillestrom.kommune.no/Html5Viewer/index.html?viewer=Lillestromkart.Lillestromkart&locale=nb-NO>. Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret. Korttidsutleie i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. vedtekter.

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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

8 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

222 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

223 850 (Omkostninger totalt)
234 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
237 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 123 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
9 134 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
9 137 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 223 850

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.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 9.900,- og visninger kr 3.500,- (pr stk). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket alle avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Rune Herberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

Ansvarlig megler

Rune Herberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79
0667 OSLO
Tlf: 227 62 850

Salgsoppgavedato

17.01.2025

Plantegning



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Stuen



Leiligheten har en stor og romslig stue med god plass til både sittegruppe, loungedel og stor spisestue



Dette er en endeleilighet med lysinnslipp fra 3 himmelretninger, dette gir flott lys særlig i stuen.

Loungedelen



Stuen har plass til en egen loungedel



Stuen har moderne flater med glatte malte flater på vegger, lys enstavs eikparkett og malt murhimling.

Spisestuedelen



Det god plass til et langbord i spisestuedelen.



Det er også godt lysinnslipp med store vindusflater

Balkong



Balkongen er vendt mot vest og har gode solforhold



Balkongen er på 9 kvm og har god plass til sittegruppe m.m.

Kjøkkenet



Marbodal kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Benkeplater i laminat. Planlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri og såpedispenser. Benkebelysning under overskap.

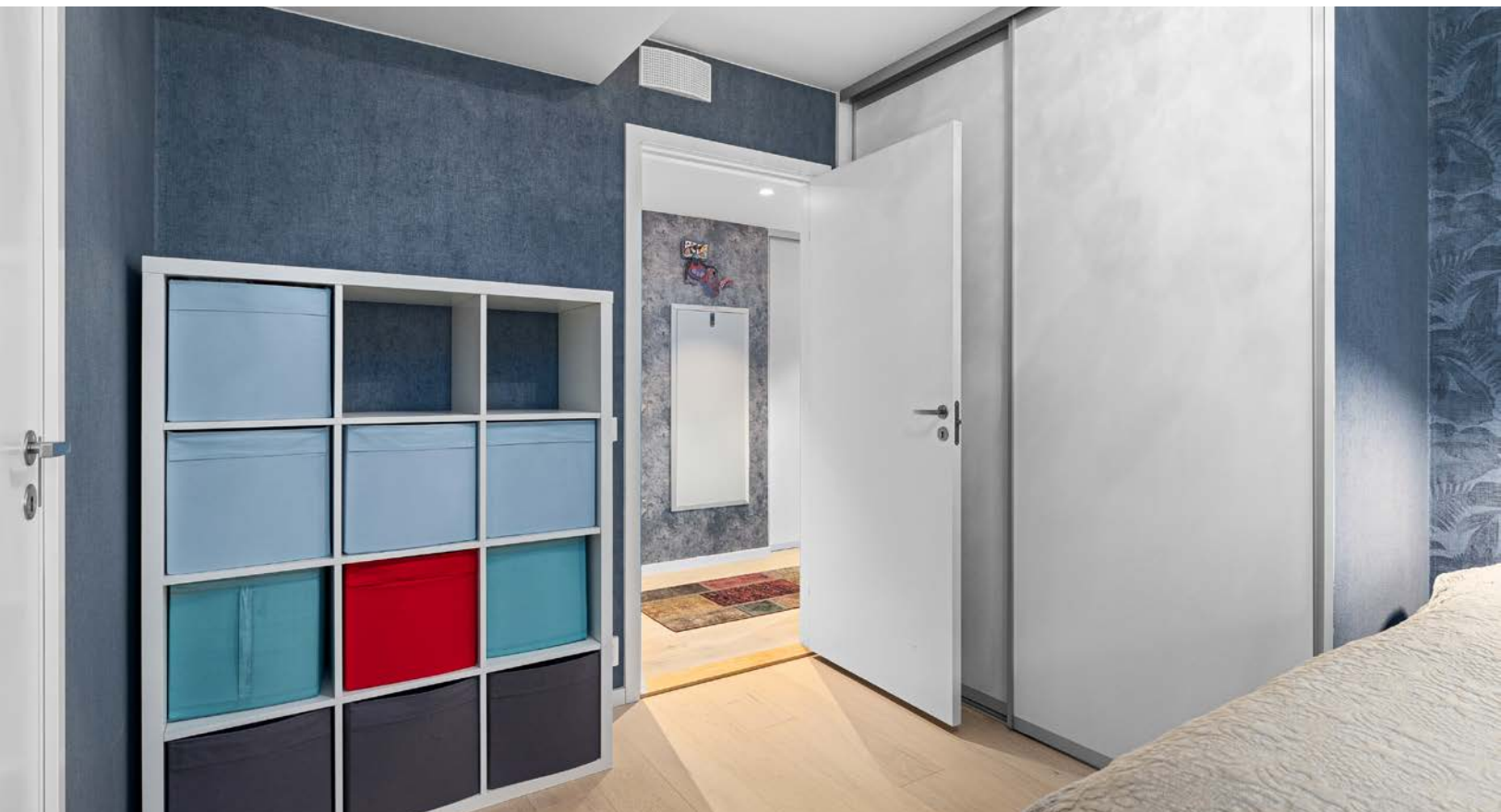


Kjøkkenet har integrerte hvitevarer fra Siemens. Integrert oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap, stekeovn og induksjonstopp. Det er innebygd komfyrvakt i avtrekkshette.

Hovedsoverom



Hovedsoverom har god plass til dobbeltseng, nattbord, skap m.m.



Det medfølger skyvedørgarderobe.

Ensuite baderom

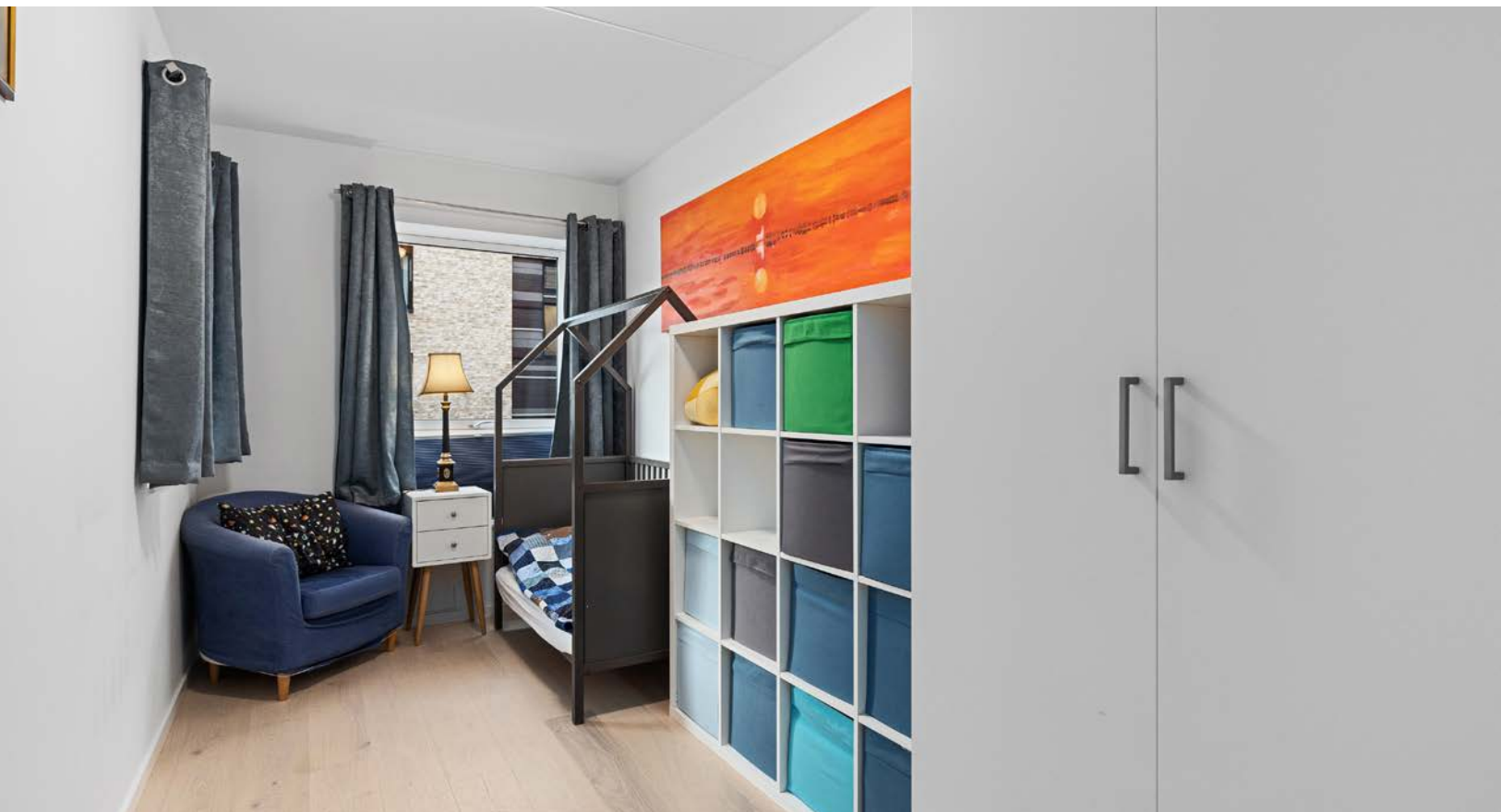
Hovedsoverommet har eget ensuite
baderom med flott dusjnisse, vegghengt
toalett og servant med underskap



Soverom II



Soverom II fungerer idag som et praktisk barnerom, men fungerer også som et gjesterom eller kontor.



På soverom II medfølger det garderobeskap.

Soverom III



Soverom III benyttes også idag som barnerom, men vil fungere utmerket som et gjesterom eller kontor.



Det er også her montert garderobeskap som medfølger.

Baderom II



Baderom II er et romslig baderom med flott dusjnise, vegghengt toalett og servant med underskap.



Det er godt med oppbevaringsplass i monterte skap. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Gang



Romslig gang med skyvedørgarderobe.



Det plass til ytterligere møblering i gangen.

Felles takterasse



Det er tilgang til felles takterrasse i 9 etasje med mulighet for booking av grillplass og utekjøkken.



Flott utsikt fra takterrasse mot Øyeren i det fjerne.

Området



Det er kort avstand til offentlig transport. Både buss og tog er innen kort gangavstand, og det tar kun 8-10 minutter med tog til Oslo S og 12 minutter til Gardermoen.



Bare 350 meter unna finner du Lillestrøm Torv. Området rundt Lillestrøm Torv er kjent for sin oversiktlige bykjerne, hvor du finner et rikt utvalg av både shoppingssentre og små spesialbutikker.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Storgata 47, 2000 LILLESTRØM

📖 LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 257, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 13.01.2025

Rapportdato: 16.01.2025

Oppdragsnr.: 15431-1502

Referansenummer: PY5115

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Vår ref:



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

Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

4-roms selveierleilighet beliggende i 4. etasje i blokkbebyggelse i Lillestrøm sentrum. Endeleilighet som er gjennomgående i bygget. Leiligheten består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 3 soverom, 2 bad og bod. Stue med utgang til balkong. Eier opplyser at leiligheten disponerer garasje plass nr. 50 i felles garasjeanlegg i kjeller og kjellerbod merket med nr. 031 og B1-H0404.

Leilighet. - Byggeår: 2020

UTVENDIG

Vinduer med 2-lags og 3-lags energiglass. Balkongdør med 3-lags energiglass. Entrédør i brannklasse EI30 og lydklasse 40 db, med kikkehull.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Skyvedør med glass mellom entré og stue. For øvrig glatte hvite innvendige dører. Skyvedør til det minste soverommet. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulv med enstavs eikeparkett. Tapet på vegger i entré og hovedsoverom. Tapet og malte overflater i stue/kjøkken. Malte veggoverflater i øvrige rom. Malt gipsplatehimling, med innfelte LED-downlights med dimmer, i entré. Malte betongelementer i øvrige rom. Andre opplysninger: Dørcallinganlegg. Svarapparat med video og portåpner. 2-dørs skyvedørgarderobe i entré og på hovedsoverom. Garderobeskap i de 2 minste soverommene. Veggmonterte hyller i innvendig bod. Plisségardiner på vinduer.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Hovedbad: Keramiske fliser på vegger. Malt himling med innfelte LED-downlights med dimmer. Keramiske fliser på gulv. Nedsenket dusjsone. Plasts luk med klemring for membran. Veggmontert toalett i hvit porselen med utvendig susterne. Heldekkende servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med glatte fronter. Speil og belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Plass for tørketrommel. Benkeplate i laminat.

[Gå til side](#)

Bad i tilknytning til hovedsoverom: Keramiske fliser på vegger. Malt himling med innfelte LED-downlights med dimmer. Keramiske fliser på gulv. Nedsenket dusjsone. Plasts luk med klemring for membran. Veggmontert toalett i hvit porselen med utvendig susterne. Servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med glatte fronter. Speilskap med belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Marbodal kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Benkeplater i laminat. Planlimt oppvaskkum med ettgrep blandebatteri og såpedispenser. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap, stekeovn og induksjonstopp. Hvitevarer fra Siemens. Avtrekk over kokesonen. Innebygd komfyrvakt i avtrekkshette.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg mellom hovedbad og entré, med adkomst til fordelerskap fra entré. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk). Det opplyses fra utbygger at det er montert sensorledning på gulv under kjøkkeninnredning og at denne er tilknyttet lekkasjestopper i rørskap. Interne og synlig avløpsrør av plast. Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og begge bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom. 2 radiatorer i stue/kjøkken tilknyttet fjernvarme. Vannbåren gulvvarme på begge bad. Felles fordelerskap for vannbåren varme og vannledninger. Sikringsskap med 63A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i innvendig bod. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs, 4 stk. 15A kurser og 5 stk. 13A kurser. Brannslukningsapparat. Sprinkleranlegg. Dyser i alle rom. Felles brannvarslingsanlegg. Detektorer er plassert i entré og stue/kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

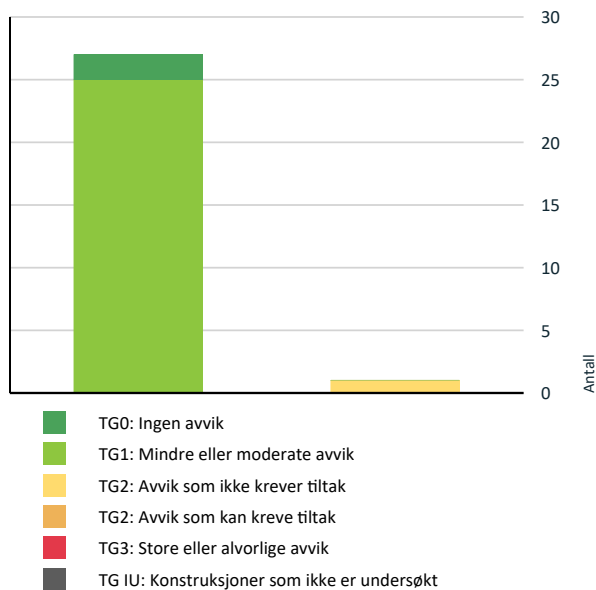
Leilighet.

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

Oversendt tegning fra kommunen, via eiendomsmegler, er tegning nr. A_20_B_Ra, datert 08.03.2017.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og balkong som disponeres av seksjonen. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

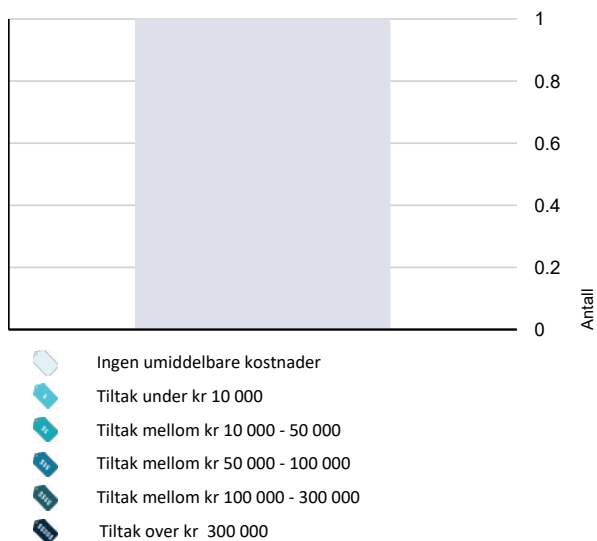
Leilighet.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

LEILIGHET.

Byggeår
2020

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags og 3-lags energiglass. Balkongdør med 3-lags energiglass. Utvendig aluminiumsbekledning. Vinduer og balkongdør med normalt god standard og funksjon. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer. Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

TG 1 Dører

Entrédør i brannklasse EI30 og lydklasse 40 db, med kikkehull. Døren har normalt god standard og funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongdekke i betong. Uteteppe på balkonggulv. Rekkverk er hovedsakelig i glass og aluminium. Rekkverkshøyde er 1,25 m. Veggmontert utelampe og dobbel stikkontakt.

Balkongen har normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning mht. alder. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Vegger: Tapet i entré og hovedsoverom. Tapet og malte overflater i stue/kjøkken. Malte overflater i øvrige rom.

Himlinger: Malt gipsplatehimling, med innfelte LED-downlights med dimmer, i entré. Malte betongelementer i øvrige rom.

Normal slitasjegrad. Normal slitasje og forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2.

TG 2 Overflater - gulv

Enstavs eikeparkett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noen sår/riper i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelementer i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 2 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 4 mm innenfor 2 meter i stue/kjøkken. Det er målt høydeforskjell på 4 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 7 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet. Høydeforskjell innenfor 2 m i intervallet 0-10 mm og høydeforskjell i hele rommet i intervallet 0-15 mm gir TG 1.

1 TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

1 TG 1 Innvendige dører

Skyvedør med glass mellom entré og stue. For øvrig glatte hvite innvendige dører. Skyvedør til det minste soverommet. Dørene har normal slitasegrad, standard og funksjon.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Hovedbad: Bad er fra byggeår.

Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettingen rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på byggetidspunktet. Dokumentasjon på utførelse/beskrivelser skal være tilgjengelig i boligens FDV dokumentasjon, overlevert kjøper av leiligheten da boligen var ny. Normal elde/slitasje på innredninger, overflater og utstyr. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Malt himling med innfelte LED-downlights med dimmer.

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Nedsenket dusjone. Vannbåren gulvvarme som styres med termostat montert på vegg ved dør. Gulvet er sjekket med krysslaser. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp gulvflis ved dørterskel.

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring for membran. Membran/slukmansjett er synlig i sluk. For øvrig lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder.

Tilstandsrapport



Sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett i hvit porselen med utvendig sisterne. Heldekkende servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med glatte fronter. Speil og belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Plass for tørketrommel. Benkeplate i laminat.

Normal slitasjegrad på sanitærutstyr og innredning.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i skyvedørsgarderobe i entré. Hullet er tettet med dekklokk, som enkelt kan demonteres ved fremtidig fuktkontroll.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke var mulig med hulltaking bak den mest utsatte delen, dvs. dusjsonen, da denne ligger mot annen leilighet.

Det ble foretatt fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator av typen Protimeter MMS2. Instrumentet viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier. På befaringen ble det heller ikke registrert visuelle indikasjoner på fukt, slik som for eksempel riss i flisfuger på vegger i dusjsonen. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

4. ETASJE > BAD 2

Generell

Bad i tilknytning til hovedsoverom: Bad er fra byggeår.

Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettingen rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på byggetidspunktet. Dokumentasjon på utførelse/beskrivelser skal være tilgjengelig i boligens FDV dokumentasjon, overlevert kjøper av leiligheten da boligen var ny.

Normal elde/slitasje på innredninger, overflater og utstyr. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Malt himling med innfelte LED-downlights med dimmer.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Nedsenket dusjsone. Vannbåren gulvvarme som styres med termostat montert på vegg ved dør. Gulvet er sjekket med krysslaser. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp gulvflis ved dørterskel.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring for membran. Membran/slukmansjett er synlig i sluk. For øvrig lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder.



Sluk.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett i hvit porselen med utvendig sisterne. Servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med glatte fronter. Speilskap med belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Normal slitasjegrad på sanitærutstyr og innredning.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i bod. Hullet er tettet med dekklokk, som enkelt kan demonteres ved fremtidig fuktkontroll.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke var mulig med hulltaking bak den mest utsatte delen, dvs. dusjsonen, da denne ligger mot yttervegg og fellesareal.

Det ble foretatt fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator av typen Protimeter MMS2. Instrumentet viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

På befaringen ble det heller ikke registrert visuelle indikasjoner på fukt, slik som for eksempel riss i flisfuger på vegger i dusjsonen. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

Marbodal kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Benkeplater i laminat. Planlimt oppvaskkum med ettgrep blandebatteri og såpedispenser.

Tilstandsrapport

Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap, stekeovn og induksjonstopp. Hviteware fra Siemens. Normal bruksslitasje. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende. Fuksøk med indikasjoninstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjølfrys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

4. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

1 TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokesonen. Innebygd komfyrvakt i avtrekkshette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg mellom hovedbad og entré, med adkomst til fordelerskap fra entré. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk). Det opplyses fra utbygger at det er montert sensorledning på gulv under kjøkkeninnredning og at denne er tilknyttet lekkasjestopper i rørskap.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings samt ut fra alderen.

1 TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør av plast. Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Avtrekkskapasitet/luftmengde er ikke målt på befaringsdagen.

1 TG 1 Vannbåren varme

2 radiatorer i stue/kjøkken tilknyttet fjernvarme. Vannbåren gulvvarme på begge bad. Felles fordelerskap for vannbåren varme og vannledninger.

1 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 forenklete 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.

Sikringskap med 63A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i innvendig bod. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs, 4 stk. 15A kurser og 5 stk. 13A kurser.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er fremvist samsvarserklæring signert av Strømmen EL-installasjon AS, datert 31.03.2020. Følgende opplyste arbeider: Nytt elektrisk anlegg i Lundkvartalet.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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.

Brannslukningsapparat.
Sprinkleranlegg. Dyser i alle rom.
Felles brannvarslingsanlegg. Detektor er plassert i entré og stue/kjøkken.

Myndighetene og forsikringsbransjen krever periodisk ettersyn og vedlikehold av sprinkleranlegg, utført av FG-godkjent virksomhet. Det forutsettes at sameiet/borettslaget har innarbeidet rutiner for ettersyn og vedlikehold iht. gjeldende krav.

Alle brannalarmanlegg skal ha en årlig kontroll. En slik kontroll gjennomføres etter NS 3960 og innebærer blant annet funksjonsprøving av sentralutstyr,

Tilstandsrapport

detektorer og styringsfunksjoner. Det forutsettes at sameiet/borettslaget har vedlikeholdsavtale med et godkjent firma.

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
Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere er ikke demontert eller funksjonstestet på befaringen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	106			106	9
Kjeller		5		5	
SUM	106	5			9
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 3 soverom, bad, bad 2, bod.		
Kjeller		Kjellerbod.	

Kommentar

Takhøyde i stue/kjøkken er målt til 2,48 m.
Balkong med gulvareal på ca. 8,6 m².

Leiligheten disponerer kjellerbod på ca. 5 m². Boden er merket med nr. 031 og B1-H0404. Boden er fremvist av eier. Bod som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Generelt om bod/rom i fellesareal: For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameier er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Oversendt tegning fra kommunen, via eiendomsmegler, er tegning nr. A_20_B_Ra, datert 08.03.2017.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bygningen ble oppført i 2020. Ferdigattest er datert 22.12.2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vedrørende rømningsvei: Leiligheten har rømning kun via hovedtrapp. Som alternativ rømningsvei må eventuelt brann- og redningsetatens høyderedskaper/stigebil benyttes. Om det er tilstrekkelig tilrettelagt for alternativ rømningsvei via brann- og redningsetatens høyderedskaper/stigebil, er ikke videre vurdert av takstmannen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet.	103	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2025	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Birgitte Amundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	257		31	4153.9 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Storgata 47

Hjemmelshaver

Amundsen Birgitte

Boligselskap

Lundkvartalet Es

Eierandel

107 / 9488

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS. Tlf: 22 86 59 99

Organisasjonsnr

924922133

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen er over 8 etasjer + kjeller og takplan (plan 9) med felles takterrasse. Kjellerplan med garasjeanlegg, sykkelparkering og bodareal. Det fremgår av sameiets vedtekter at sameiet består av: 3 næringsseksjoner for servering/handel og kontor, 120 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner for parkering.

Grunnmur i betong/murkonstruksjon. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, hovedsakelig forblendet med teglstein og panel. Yttertak er ikke besiktiget. Etasjeskiller i betongelementer.

Malt trappeoppgang. Trapper i betong. Fliser på gulv. Rekkverk i stål. Systemhimling. Personheis.

Hjemmeside: <https://vibbo.no/lundkvartalet/om>

For utfyllende informasjon om sameiet anbefales det å sette seg inn i sameiets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk, vedlikeholdsplan, Huseierbok Lundkvartalet samt informasjon på sameiets hjemmeside.



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	92977939			

Kommentar

Felles forsikring for bygningsmassen i sameiet. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.12.2024		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 dampspæren 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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/PY5115>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009240127	
Selger 1 navn	
Birgitte Amundsen	
Gateadresse	
Storgata 47	
Poststed	Postnr
LILLESTRØM	2000
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	3434062

Document reference: 1009240127

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: BA

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, fuktinnslag, 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

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

Beskrivelse

Veggdyr i en annen blokk. Alle leiligheter ble det lagt åte på lister som forebyggende tiltak.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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).

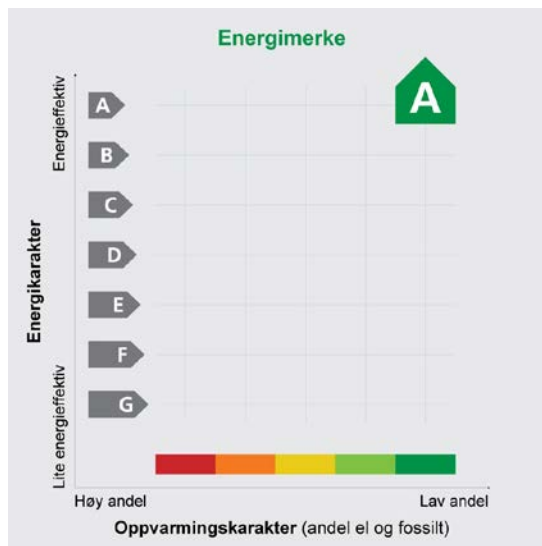
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birgitte Amundsen	688bbf890aaa9ae11b86ee1 728bb0ba0fcf76cfc	17.12.2024 17:05:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009240127

- 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>

Adresse	Storgata 47
Postnr	2000
Sted	LILLESTRØM
Leilighetsnr.	
Gnr.	81
Bnr.	257
Seksjonsnr.	31
Festenr.	
Bygn. nr.	300644061
Bolignr.	H0404
Merkenr.	A2020-1121316
Dato	21.04.2020



Innmeldt av	Multiconsult AS v/ Vibecke Lea
-------------	--------------------------------

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

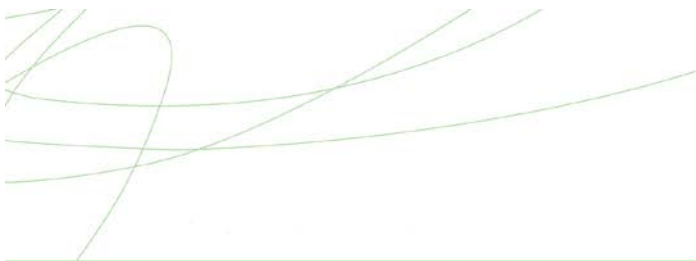
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

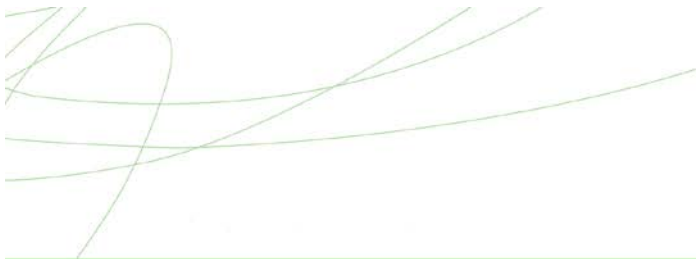
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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



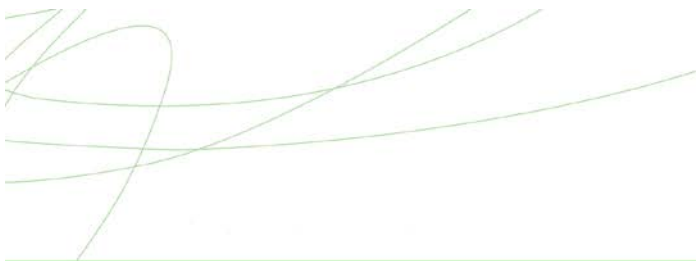
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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:	2020	
BRA:	107,0	
Dato for lekkasjetallmåling:	30.03.2020	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.014	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Storgata 47

Postnr/Sted: 2000 LILLESTRØM

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0404

Dato: 21.04.2020 16:53:10

Energimerkenummer: A2020-1121316

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Multiconsult AS v/ Vibecke Lea

Gnr: 81

Bnr: 257

Seksjonsnr: 31

Festenr:

Bygnnr: 300644061

Enhet

Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)

	Inngangsverdi
MatrikkelEnhetsIdentId	6289345619
ByggIdentId	599407421
BruksenhetsIdentId	6258484234
AdressIdentId	599641334
VegAdressIdentId	92159907

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr.	3030
Gnr.	81
Bnr.	257
Snr.	31
Fnr.	
Gateadresse	Storgata 47
Postnummer	2000
Poststed	LILLESTRØM
Bygningsnr.	300644061
Bolignr.	H0404
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	21.04.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	52 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	25 m ²
Oppvarmet BRA	107 m ²
Totalt BRA	107 m ²
Oppvarmet luftvolum	270 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,89 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,04 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	121,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,91 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.03.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,00 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,00 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,44 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	150 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
<hr/>	
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,44
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,75
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
<hr/>	
Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,18
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
<hr/>	
Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,82
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,84

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.4.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult AS
Navn person	Vibecke Lea

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	12,6
Ventilasjonsvarme	9,1
Varmtvann	29,8
Vifter	3,5
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	84,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9061 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	84,69 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5571 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	84,69 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9061 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3703 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5358 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9061 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	21,8 %
--------------------------------------	--------

Skjøren & Partners AS
Aktiv avd. Østensjø/Lambertseter v/Rune Herberg
Østensjøveien 79, 0667 OSLO
E-post: rune.herberg@aktiv.no

Deres ref.: 1009240127 . Vår ref.: 2925-1-031

Dato: 09.12.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: Lundkvartalet Es
Organisasjonsnr: 924922133
Seksjonseier: Amundsen, Birgitte
Leilighetsnummer: 031
Adresse: Storgata 47, 2000 LILLESTRØM
Seksjonsnummer: 31
Gnr. 81
Bnr. 257

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 92977939.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styrets epost: lundkvartalet@styrerrommet.no
Garasje: noen boliger har garasje, følger ved salg hvis ikke annet informasjon gis, se vedtektene. Kan kun selges internt. Administrasjonsgebyr til forr.fører iht prisliste ved salg.
Korttidsutleie i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, se vedtektene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 647,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto vann/avløp	1 223,00	
A konto fjernvarme	1 631,00	
Fellesk likt bolig	327,00	346,62 fra 01.01.2025
Energimåler bolig	140,00	
Fellesk brøk bolig	2 326,00	2 465,56 fra 01.01.2025

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 701,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 10 564,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Per Arne Jensen, e-post: lundkvartalet@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: lundkvartalet@styrerrommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2025.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN STORGATA 41 – 45, LILLESTRØM

§1

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

§2

Det regulerte området er avsatt til:

Byggeområde for blandet formål – forretning, kontor og bolig.

Offentlig trafikkområde:

Gang-/sykkelveg-/fortau.

§3

Byggeområde for blandet formål

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer, hvor toppetasje utformes som loftsplan med delvis saltak med fall 25 – 30° og refleksfri tekking. Det tillates ark eller oppløft på tak.

Tillatt bebygd areal utgjør 75% BYA.

Tillatt maks. gesimshøyde 9,5 m fra gateplan og mønehøyde 13 m fra gateplan.

Mot gårdsrom tillates trapp- og heishus å ha høyere gesimshøyde, maks. 13 m.

Eventuelle balkonger mot gate skal være inntrukket i fasaden (evt. markert maks 0,2 m ut fra byggeliv).

Lange fasader skal aksentueres med vertikal oppdeling tilsvarende rytmen i Lillestrøms småbypreg.

Kommunen krever spesiell behandling av fasadens utforming i kommunens faste utvalg for plansaker.

§4

Fellesbestemmelser

Bebyggelsen skal ligge innenfor de viste byggegrenser. Mot fortau i Storgata skal bebyggelsen legges helt fram mot regulert innerkant fortau (eiendomsgrense).

For alle fellesareal skal kommunens gjeldende forskrifter og gjeldende rikspolitiske retningslinjer legges til grunn. I forbindelse med opparbeidelse av lekeplass skal Barne- og familidepartementets forskrifter ved utelekeplass være retningsgivende, hvor uteareal skal være sikret mot forurensning, trafikk- og annen helsefare, samt gi mulighet for samhandling mellom ulike aldersgrupper.

Forholdet til automatisk fredete kulturminner må være avklart med Akershus fylkeskommune før anleggsstart.

§5

Parkering

Parkeringsdekning skal anordnes i henhold til gjeldende parkeringsnormer for Skedsmo kommune (Lillestrøm).

Det skal anlegges parkering i garasjekjeller med nedkjøring fra Nannestadgata. Ved en eventuell etappevis utbygging der Storgt. 41 og 43 blir bygd ut i første omgang, tillates det nedkjøring fra Gjerdrumsgata.

§6

Miljøbestemmelser

Miljøverdepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 samt Norsk Standard NS 8175 Lydforhold i bygninger skal følges.

Ved rammesøknad skal det legges særlig vekt på støytiltak i vinduer, dører og fasader, og mekanisk ventilasjon av støyutsatte leiligheter må vurderes.

Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer.

Avfallsbeholdere skal plasseres innendørs.

Utelagring av enhver art er ikke tillatt.

§7

Generelle bestemmelser

Ved rammesøknad skal kommunen påse at bygningene får stedstilpasset utforming. Fortau mot Storgata, Nannestadgata og Gjerdrumsgata skal være ferdig opparbeidet ihht. kommunens vedtatte "formingsprogram" før brukstillatelse kan gis.

§8

Utomhusplan

Sammen med rammesøknad for området skal det utarbeides detaljert utomhusplan for hele reguleringsplanområdet (eiendommer og fortau) som viser beplantning, opparbeidelse av fortau og utforming av inngangspartier, overflateavrenning (drensplan) samt redegjørelse for materialbruk, skilting og belysning. Det skal avsettes plass til sykkelparkering.

Arealet avsatt til lek m.m. langs byggets østside, skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Skedsmo kommune
15.03.2001
(sist revidert 25.06.2001)

Vedtatt den	06 / 09 / 20 01
Skedsmo kommunestyre, sak	97
<i>Begje Lamm</i>	
Plansjef	



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2925
Lundkvartalet Es

Velkommen til årsmøte i Lundkvartalet Es

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

Dato for årsmøtet:

11. april 2024 kl. 18:00, Folkets hus - Lillestrøm .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Til seksjonseiere i Lundkvartalet ES

Velkommen til årsmøte, torsdag 11.april 2024 kl. 18.00 i Folkets Hus, Lillestrøm.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lundkvartalet Es det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Fullmakt kan evt. leveres i postkassen til styreleder, Per Arne Jensen, i Nannestadgata 4.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av styremedlemmer og varamedlem

Styret i Lundkvartalet Es
Med vennlig hilsen,

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rune Rudberg

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla Brøndbo foreslått. Protokollvitner velges i årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 265 000

Forslag fra styret er å øke honorar på 60 000 kr for arbeid knyttet til 2023.

I tillegg til årlig justering basert på NHO sin lønnsjustering.

Begrunnelse: Ekstra arbeid for styret. Se årsberetning.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret settes til kr 265 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 265 000

Sak 7

Valg av styremedlemmer og varamedlem

Innstilling

Mette Holgersen - stiller til gjenvalg som styremedlem

Lasse Fjærestrand - stiller til gjenvalg som styremedlem

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lasse Fjærestrand
Gjenvalg
- Mette Holgersen
Gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Signy Nygaard Mortensen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Arne Jensen	Nannestadgata 4
Styremedlem	Bente Robertsen Aanes	Nannestadgata 8
Styremedlem	Lasse Fjærestrand	Nannestadgata 8
Styremedlem	Mette E Johansen Holgersen	Nannestadgata 8
Styremedlem	Charlotte Silkebekken Bergerud	Torvet 3
Varamedlem	Jan Roald Olsen	Nannestadgata 4
Varamedlem	Camilla Thoresen Wangen	Fabrikkgata 14

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lundkvartalet Es

Sameiet består av 125 seksjoner.

Lundkvartalet Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924922133, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

81 257

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Lundkvartalet Es har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Styret har siden sist årsmøte hatt 11 styremøter og behandlet følgende saker:

1. Løpende drift og vedlikehold
 - a. Styre følger opp løpende drift og vedlikehold av bygning samt tekniske installasjoner.
 - b. Administrasjon av utleie av takterrasse
 - c. Svetteslanger til grøntarealer i Lundkvartalet
2. Reklamasjoner JM
 - a. Lamper utvendig og innvendig
 - b. Glassrekkverk på takterrasser
 - c. Vannansamling ved søppelanlegg
 - d. Diverse små utbedringer
3. FDV JM
 - a. Gjennomført flere møter med JM
4. Installert vannmålere i alle leilighetene i 2 runder + 1 runde oppsamlingsheat
 - a. Planlegging, gjennomføring og oppfølging av installasjonen.
5. Løpende henvendelser fra seksjonseier
 - a. Oppfølging på spørsmål fra seksjonseiere
6. Møte med leverandører
7. Møte med Lillestrøm Delta – bygg drift samarbeid
 - a. Styre har gjennomført oppfølgingsmøte med Lillestrøm Delta sine vaktmester tjeneste for å gi/ få tilbakemeldinger for videre og bedre drift av Lundkvartalet.
8. Nytt vaskefirma
 - a. Innhenting av tilbud, forhandlinger og oppstartsmøte
9. Behandling av skjeggkre – flere runder
 - a. Planlegging, gjennomføring og oppfølging av bekjempelsen.
10. Byttet detektorer hos Bunnpris da alarmen gikk ofte hos oss
11. Garasjevask
 - a. Planlegging, gjennomføring og oppfølging av garasjevask
12. Dugnad gjennomført
 - a. Planlegging av dugnad og innkjøp av utstyr, mat og diverse
13. Likviditet og budsjett
 - a. Oppfølging av økonomi, budsjett og fakturahåndtering
 - b. Budsjettering for 2024

14. Toalett store takterrassen innredet og malt
 - a. Ordne med toalettfasiliteter til vinterhagen
 - b. Innhente tilbud og type konstruksjon til avstenging til teknisk rom
15. Info om diverse ved nedkastende
 - a. Ordne med informasjonsskriv og oppheng ved avfallshåndtering
16. Montert søppelkasse i bakgården
17. Vannlekkasjer
 - a. Oppfølging av vannlekkasjer i bygget
18. Varmepumper
 - a. Kartlegging, befaringer og møteaktiviteter vedr. muligheter for etablering av varmpumper i leiligheter
19. Airbnb
 - a. Kontakt og dialog med utleier som benytter seg av airbnb.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Felleskostnadene er som forventet i henhold til budsjett. Andre inntekter består i hovedsak av etterbetaling fra næringsseksjonene etter avregning av 2022 der utgiftene var høyere en inntekt.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og det knyttes blant annet til drift og vedlikehold og energi/ fyring. Kommunale avgifter ble lavere en hva det ble tatt høyde for. Styrehonorar er i henhold til budsjett men som følge av at det ene styremedlemmet er ansatt i Lillestrøm Delta AS blir honoraret utbetalt til selskapet og utgiften ligger under andre honorarer i regnskapet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 918 548.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 610 000 til løpende vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lundkvartalet Es.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Lundkvartalet Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lundkvartalet Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport 2023.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14.mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LUNDKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 924 922 133, KUNDENR. 2925

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 698 692	4 904 136	5 709 000	5 648 000
Innbetalinger		0	50 000	0	0
Andre inntekter	3	267 575	2 740	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 966 267	4 956 876	5 709 000	5 648 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 411	-23 133	-27 500	-25 000
Styrehonorar	5	-173 125	-164 063	-195 000	-265 000
Avskrivninger	13	-10 823	-10 823	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 875	-10 250	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-21 875	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-165 510	-159 123	-167 000	-175 000
Konsulenthonorar	7	-51 517	-11 200	0	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-806 725	-697 834	-450 000	-610 000
Forsikringer		-433 238	-420 431	-440 000	-500 000
Kommunale avgifter	9	-1 426 433	-1 102 706	-1 670 000	-1 650 000
Energi/fyring	10	-1 752 281	-1 981 081	-1 510 000	-1 510 000
Andre driftskostnader	11	-395 221	-395 794	-408 000	-413 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 272 033	-4 976 438	-4 877 500	-5 208 000
DRIFTSRESULTAT		694 234	-19 562	831 500	440 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	59 044	46 588	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		59 044	46 588	0	0
ÅRSRESULTAT		753 278	27 026	831 500	440 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		753 278	27 026		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	18 040	28 863
SUM ANLEGGSMIDLER		18 040	28 863
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 748	8 401
Forskuddsbetalte kostnader		172 947	220 030
Andre kortsiktige fordringer		0	79 619
Driftskonto OBOS-banken		440 544	537 345
Sparekonto OBOS-banken		1 110 647	101 804
SUM OMLØPSMIDLER		1 729 886	947 199
SUM EIENDELER		1 747 926	976 062
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	936 588	183 310
SUM EGENKAPITAL		936 588	183 310
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 198	96 833
Leverandørgjeld		803 140	684 719
Annen kortsiktig gjeld		0	11 200
SUM KORTSIKTIG GJELD		811 338	792 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 747 926	976 062
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 04.03.2024
Styret i Lundkvartalet Eierseksjonssameie

Per Arne Jensen

Bente Robertsen Aanes

Lasse Fjærestrand

Mette E Johansen Holgersen

Charlotte Silkebekken Bergerud

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesk brøk bolig	4 693 836
Fellesk likt bolig	470 880
Fellesk brøk næring	375 840
Garasje	131 600
Felleskost garasje	15 336
Fellesk likt næring	11 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 698 692

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ekstra innbetaling fra næring	265 275
Nettinnbetalinger	2 300
SUM ANDRE INNETEKTER	267 575

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-24 411
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 411

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 173 125. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 9 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 486
Sweco	-33 031
SUM KONSULENTHONORAR	-51 517

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-54 703
Drift/vedlikehold VVS	-125 770
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-171 207
Drift/vedlikehold heisanlegg	-154 637
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-127 576
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 763
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-102 293
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 751
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 027
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-806 725

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 176 393
Renovasjonsavgift	-250 040
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 426 433

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-254 763
Fjernvarme	-1 497 518
SUM ENERGI / FYRING	-1 752 281

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-3 712
Vaktmestertjenester	-124 278
Vakthold	-2 081
Renhold ved firmaer	-227 371
Andre fremmede tjenester	-5 601
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 800
Andre kontorkostnader	-3 204
Telefon, annet	-7 650
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-4 625
Velferdskostnader	-4 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-395 221

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 794
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 843
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	290
Kundeutbytte fra Gjensidige	46 117
SUM FINANSINNTEKTER	59 044

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2020	54 117
Avskrevet tidligere	-25 254
Avskrevet i år	-10 823
	18 040
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	18 040

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-10 823
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**EGENKAPITAL****Intern fordeling av egenkapitalen**

Avdeling bolig	481 526
Avdeling næring	-13 677
Avdeling parkering	468 739
SUM EGENKAPITAL	936 588

Resultatrapport avdelinger boligselskaper 2023

LUNDKVARTALET ES

	BO2925	PA2925	NÆ2925	SUM
DRIFTSINNEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	5 164 716	142 800	391 176	5 698 692
ANDRE INNEKTER	2 300		265 275	267 575
SUM DRIFTSINNEKTER	5 167 016	142 800	656 451	5 966 267
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-23 816		-595	-24 411
STYREHONORAR	-168 902		-4 223	-173 125
AVSKRIVNINGER	-10 823			-10 823
REVISJONSHONORAR	-10 610		-265	-10 875
ANDRE HONORARER	-21 341		-534	-21 875
FORR.FØRERHONORAR	-161 472		-4 038	-165 510
KONSULENTHONORAR	-48 630		-2 887	-51 517
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-729 713	-27 751	-49 261	-806 725
FORSIKRINGER	-378 953		-54 284	-433 238
KOMMUNALE AVGIFTER	-1 325 320		-101 112	-1 426 432
ENERGI / FYRING	-1 564 642		-187 639	-1 752 281
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-387 829		-7 392	-395 221
SUM DRIFTSKOSTNADER	-4 832 051	-27 751	-412 232	-5 272 033
DRIFTSRESULTAT:	334 965	115 049	244 219	694 234
FINANSINNEKTK/KOSTNAD				
FINANSINNEKTER	51 666		7 378	59 044
RES. FINANSINNT/KOSTN.	51 666		7 378	59 044
RESULTAT	386 631	115 049	251 598	753 278

INNKOMMENDE SAKER

1. Sjøppelnedkast

Styret får mange henvendelser vedr. utfordringer med søppelnedkastet og at det ofte tetter seg.

Styret er fullt klar over dette, og grunnen til at nedkastet tetter seg er brukerfeil. Alle beboere må bli flinkere til å rive papp i små biter, da vil vi ikke lenger ha denne utfordringen. Styret har informert om dette mange ganger, både på vibbo, plakater, epost og sms.

2. Parkering foran nedkjørselen til parkeringshus – Gjerdrumsgata

Styret får mange henvendelser om at kunder til Bunnpris parkerer til hinder for nedkjørselen til parkeringshuset til sameiet. Lillestrøm Parkering har i det siste gjort oftere kontroller i området rundt Bunnpris for å forhindre dette.

3. Felleskostnader Næring

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.04.24

Selskapsnummer: 2925 Selskapsnavn: Lundkvartalet Es

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

VEDTEKTER
for
Lundkvartalet Eierseksjonssameie

fastsatt i forbindelse med seksjonering 11.12.2019
i medhold av lov om eierseksjoner.
Sist endret i årsmøte 27.04.2023.

§ 1

Eiendommen - formål

Lundkvartalet Eierseksjonssameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 81, bnr. 257, i Lillestrøm kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§2

Organisering av sameiet

Sameiet består av:

3 næringsseksjoner for servering/handel og kontor (heretter i fellesskap omtalt som "næring" eller «næringsseksjonene»)

120 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig" eller «boligseksjonene»)

2 næringsseksjoner for parkering (heretter i fellesskap kalt «parkering» eller «parkeringsseksjonene»)

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl tilleggareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, boder og parkeringsplasser. For næringsseksjon (parkering) fastsettes en vektet brøk, basert på innbyrdes verdi med de øvrige seksjonene.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

Atriet er tilgjengelig for almen ferdsel.

§3

Rettslig råderett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Parkeringsplasser kan kun selges eller leies ut sammen med eierseksjon eller til andre seksjonseiere i sameiet, jf§ 21.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av

boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 4. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres. Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i § 4.2.1 (vedlegg 2.1) som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

§4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21.

For næring skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Lillestrøm kommune til enhver tid.

4.2 Fellesareal

Den enkelte seksjonseier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene

Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

Egne fasader.

Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske- rom og anlegg mv. som utelukkende betjener næringsseksjonene.

Avfallsrom i 1. etasje i hus B.

4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

Egne fasader og balkonger/terrasser.

Felles takterrasser.
Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske- rom og anlegg mv. som utelukkende betjener boligseksjonene.
Deler av markterrasser i 1. etg. i hus C for seksjon 67, 87 og 88.

§5

Ordensregler

Årsmøte kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelser som vanskeliggjør alminnelig næringsvirksomhet.

§6

Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring skal være i henhold til en egen skiltplan og monteres etter godkjenning av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser. Reklame eller markedsføringsutstyr skal ikke bryte med fasadens visuelle profil eller være til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. For øvrig kan samtykke ikke nektes.

Sameiet er tilknyttet kollektivt anlegg for bredbånd og tv. Det er derfor ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenne eller annet teknisk utstyr for mottak av tv, radiosignaler e.l. på sameiets fasader eller egne balkonger og terrasser.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Næringsseksjonen har rett til å føre ledninger, kanaler, rør og lignende nødvendige installasjoner gjennom fellesarealer, uavhengig om det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf§ 4.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§7

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer eller tekniske anlegg hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf§§ 4.2.1 og 4.2.2, skal fordeles på de seksjonseierne som har bruksretten.

Kostnader som utelukkende kommer bolig eller næring til gode skal fordeles på hhv. bolig eller næring.

Kostnader forbundet med kollektiv tv og bredbånd fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

I boligdelen fordeles kostnader forbundet med fjernvarme og tappevann så langt det er mulig mellom leilighetene ut fra individuelle målere i hver leilighet.

Parkeringsseksjonene skal kun dekke kostnader forbundet med parkeringsplasser (med medfølgende kjøre- og adkomstareal) og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet og øvrige kostnader som fremkommer av § 21. Kostnadene skal fordeles mellom seksjonene/de ideelle eiere som har bruks og/eller eiendomsrett til p-plass, med en lik andel for hver plass som disponeres.

Kostnader forbundet med energi, vann, avløp og renovasjon skal fordeles mellom bolig og næring etter faktiske kostnader/forbruk basert på egne abonnement, avtaler eller målere.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet som for eksempel forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og kontorkostnader skal fordeles med en lik andel pr. seksjon.

Evt. eiendomsskatt fordeles etter faktisk taksering.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøte eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Næring har krav på en regnskapsoppstilling over sin andel av mva i felleskostnadene og skal selv dekke kostnadene med dette.

§8

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskiftning i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1 og 4.2.2, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten. Dersom bolig eller næring vesentlig misligholder sin vedlikeholdsplikt av disse arealene kan sameiet etter rimelig varsel utføre nødvendig vedlikehold og fordele kostnadene etter § 7.

§9

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles etter § 7.

§10

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en seksjonseiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte seksjonseiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Seksjonseier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 11

Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med evt. varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Det bør velges ett styremedlem fra næring. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøte som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøte i det år tjenestetiden utløper.

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 årsmøte.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§13 Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Varsel og innkalling kan sendes pr. e-post.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte alltid behandle:

- styrets årsrapport
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- vederlag til styret

I årsmøte har seksjonseierne stemmerett omregnet etter sameiebrøk, foruten parkeringsseksjonen/e som ikke har stemmerett. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14 Årsmøtes vedtak

Ved avstemming har seksjonene følgende stemmer:

- Boligseksjonene har hver en stemme, totalt 120 stemmer
- Næringsseksjonen 1 har 4 stemmer,
- Næringsseksjonen 22 har 7 stemmer,
- Næringsseksjonen 23 har 7 stemmer,
- Parkeringsseksjonene har ingen stemmer
- Totalt 138 stemmer.

Stemmetallet er basert på eierbrøken.

Saker som kun angår bolig eller næring avgjøres alene av boligseksjonene eller næringsseksjonene i fellesskap.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtes beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om blant annet.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører seksjonseierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesareale ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 9.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.
- Endring av § 4.2.1 og 4.2.2.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Årsmøte kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§15 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

§16 Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

§17 Mindretallsvern

Årsmøte, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 18 Parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser)

Sameiet har avsatt HC-plasser som er tilrettelagt for funksjonshemmede. HC-plassene vil rullere internt i sameiet etter behov. En seksjonseier som disponerer en HC-plass som ikke har et reelt

behov for dette, kan ikke motsette seg bytte av p-plass dersom det kommer en ny seksjonseier som disponerer p-plass med et slikt behov. Søknad om bytte av plass skal behandles av styret.

§ 19

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal i § 4.2.1 og 4.2.2. kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder.

§ 20

Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøte.

§ 21

Særskilt bestemmelse for parkeringsseksjonen

Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i 2 næringsseksjoner nr 124 og 125. Kjøre- og adkomstarealer er seksjonert som fellesareal.

For parkeringsseksjon 124, "Lundkvartalet Bolig Garasjesameie" gjelder egne vedtekter/ avtale mellom de ideelle eierne. Styret i "Lundkvartalet Eierseksjonssameie" skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for parkeringsseksjonen, med mindre de velger sitt eget styre og forestår dette selv.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonene disponerer skal det, betales like stort kostnadsbidrag, jf§ 7, 5. ledd.

Parkeringsseksjonene skal dekke alle kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen og alle kostnader til kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet, og forholdsmessig andel av kostnader til forsikring.

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonene skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at "Lundkvartalet Eierseksjonssameie" har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsføring og innkreving.

Parkeringsplasser kan kun selges eller leies ut sammen med eierseksjon eller til andre seksjonseiere i Lundkvartalet Eierseksjonssameie.

§ 22

Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Lillestrøm Kvartal 37 AS, har som utbygger av eiendommen rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Utbygger har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til sameiets disposisjon. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å lå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker, gjerder og skilt mv. på eiendommen.

Utbygger kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisposisjon av bygninger og utearealer og garasjeanlegget, som ikke er stilt til øvrige seksjonseieres disposisjon, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendig. Dette innebærer midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser og boder osv.

Frem til siste boligseksjon er solgt, har utbygger rett til å benytte ikke overtatte boligseksjoner som visningsleiligheter, herunder å ha salgsaktiviteter i nevnte seksjoner og tilhørende fellesareal.

Det endelige valg av organisering kan innebære at utbygger må gjøre tilpasninger i utkastene til vedtekter som følger kontrakten.

Vedtektsbestemmelsen, §22 bortfaller på det tidspunktet siste enhet, utomhusarealer og garasjekjelleren i sin helhet er overlevert. Denne paragrafen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige bestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

ooOoo

INFO FRA STYRET TIL BOLIGSAMEIERE OM INDIVIDUELL MÅLING

Viser til tidligere melding på Vibbo om fordelene ved individuell måling. (Opp til 25 % reduksjon i totalforbruket, og rettferdig fordeling iht faktisk forbruk). Innføring av individuell måling av vann og varme i hver leilighet krever godkjennelse fra årsmøte.

Styret anbefaler en finansiert løsning , slik at utstyr og montering betales over 10 år. Det er flere fordeler med en slik avtale, bl.a. fordi vi unngår et stort kontantutlegg for utstyr og montering og vi får 10 års garanti hvis noe svikter.

Det legges opp til montering av 3 målere i fordelingsskapet i hver leilighet for måling av fjernvarmeforbruk og varmt- og kaldt tappevann. Måledata overføres trådløst til leverandør, som lager avregning til Obos, som så fordeler kostnader. Styret anbefaler avregning en gang i året. I det totale energiforbruket vil det også være ventilasjon og fellesarealer og evt annet umålt forbruk. Dette må fremdeles fordeles ut fra sameiebrøken.

Prisnivå for skissert løsning er ca kr 140.- for hver leilighet pr. måned inklusive mva og inklusive 1 årlig avregning fra Obos.

Etter råd fra Obos bør individuell måling vedtektsfestes, og kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

Styret anmoder boligsameierne å stemme over følgende (svaralternativ **Ja** eller **Nei**):

A: Styret får fullmakt til å utrede og sette i bestilling avtale om individuell måling.

B: Vedtektenes paragraf 7 Felleskostnader endres slik at følgende nye avsnitt settes inn :

"I boligdelen fordeles kostnader forbundet med fjernvarme og tappevann så langt det er mulig mellom leilighetene ut fra individuelle målere i hver leilighet."

16.3.2023



Lillestrøm kommune

Fagenhet Sentrumsformål

SPOR ARKITEKTER AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00081-41
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
22.12.2021

Storgata 43 med flere, Ferdigattest for utbygging av kvartal 37 - nybygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 257 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SPOR ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	LILLESTRØM KVARTAL 37 AS
Tiltaket gjelder:	Kombinert bebyggelse med bolig, forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, beverting, parkering, gangvei og torg, kjøreveg, fortau og parkeringsplasser
BRA eksisterende:	1780 m ²
BRA riving:	1440 m ²
BRA nytt:	10904 m ²
BRA garasjekjeller:	1300 m ²
BRA bodareal:	1450 m ²
Grad av utnyttning (BYA/Ugrad/TU):	Reguleringsbestemmelsenes § 3.2 tillater maksimalt bruksareal (BRA) for kvartalet 13.500 m ² . Kvartalet er omsøkt med 10.904 (bolig 9573, næring 1331) m ² BRA
Antall nye boenheter:	120

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for nybygging av bolig og næring i kvartal 37. Næringslokaler er ferdigstilt fra ansvarlig søker som rålokale.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for kvartalsutbygging for «Lund – kvartalet» mottatt 31.08.2021.

Kommunen bemerker at innredning av næringslokaler er omsøkt og godkjent i egne vedtak, og har midlertidig brukstillatelse. Dette er ivarettatt av andre SØK og tiltakshavere til de respektive næringslokalene.

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

Side 1 av 2

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 04.07.2017. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

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

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

Klagerett

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

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

Med hilsen

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Therese Bals Borge
Fagleder/Koordinator

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
LILLESTRØM KVARTAL 37 AS



Spor Arkitekter
 Spor Arkitektur AS
 Rindøveien 113, 0151 Oslo
 T +47 22 33 14 20
 spor@spor.no

Spor Arkitekter
 JM Norge AS
 Kviteseid 27
 Sakstid og ansvarstidspunkt
 Planer Hus B

Dato: 08.03.2017
 Prosjekt: Hestvedt
 Tegner: Hestvedt
 Arkitekt: J. 1.000
 Tegning: A_3R_B_04



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 eiendom (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, varmpumper 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 tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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-/tomannsbolig, 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”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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 4 200/4 600/5 000 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


Retts 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 salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret 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 eiendoms-megler. 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 risikoopplysninger 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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 ikrafttredelse 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 gis.
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: Storgata 47
2000 LILLESTRØM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rune Herberg

Telefon: 938 01 520
E-post: rune.herberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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:

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