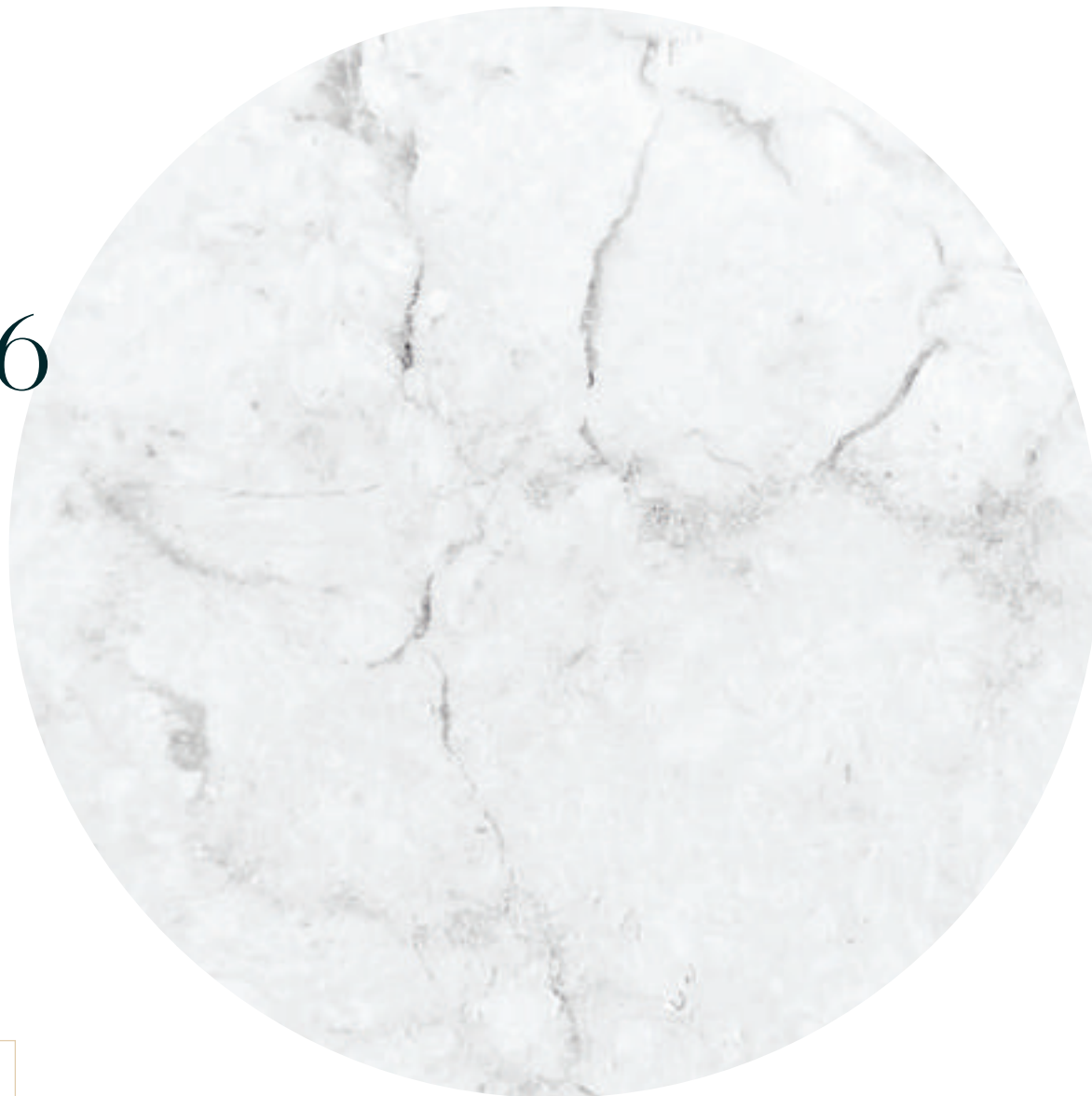




Storgata 36

— Velkommen til

Storgata 36



Lillestrøm

Arealeffektiv og moderne 1-roms m/markterrasse på 8 m²! Fjernvarme
- Heis - Sentralt område - Godt førstegangskjøp!

Prisantydning	3 100 000,-
Omkostninger	78 850,-
Totalpris	3 178 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 828,-
BRA-i	30 kvm
Totalt BRA	35 kvm
Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2017
Megler	Martin Eilertsen
Telefon	992 74 585
E-post	m.eilertsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Storgata 36 - presentert av Martin Eilertsen i Nordvik Bolig! Dette er en svært arealeffektiv 1-roms med sentral beliggenhet. Leiligheten har en god planløsning og det er tilgang til en herlig markterrasse på 8 m². Boligbygget er fra 2017 og holder en moderne standard. Her bor du svært sentralt i populære Kvartal 33 med alt Lillestrøm har å by på - like utenfor døren.

Høydepunkter:

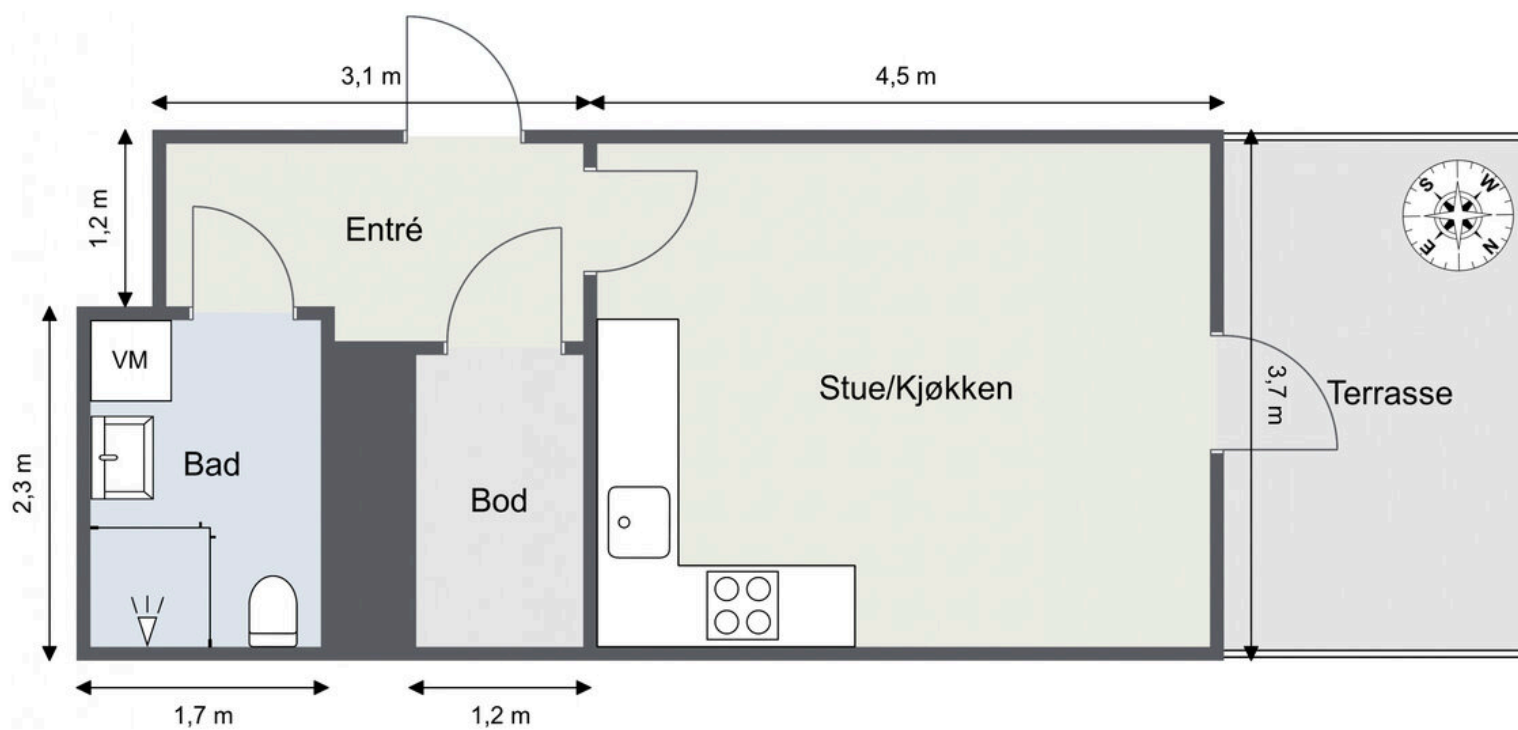
- Vannbåren fjernvarme og balansert ventilasjon
- Stue og kjøkken i åpen løsning
- Markterrasse på 8 m²
- Integreerte hvitevarer
- Stilrent bad med gulvvarme
- Innvendig bod på 5 m²
- Kjellerbod på 5 m²
- Trivelige fellesarealer
- Perfekt førstegangskjøp
- Sentral beliggenhet i Lillestrøm sentrum

Arealer og innhold

		Beskrivelse	
BRA-i:	30 kvm		Selveierleilighet
BRA-e:	5 kvm		3. etasje:
Totalt BRA:	35 kvm		BRA-i: 30 kvm. Entré, Bod, Bad, Stue/Kjøkken
TBA:	8 kvm		Total BRA: 30 kvm.
			TBA: 8 kvm.
			Underetasje:
			BRA-e: 5 kvm. Bod
			Total BRA: 5 kvm.

Storgata 36

3. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.













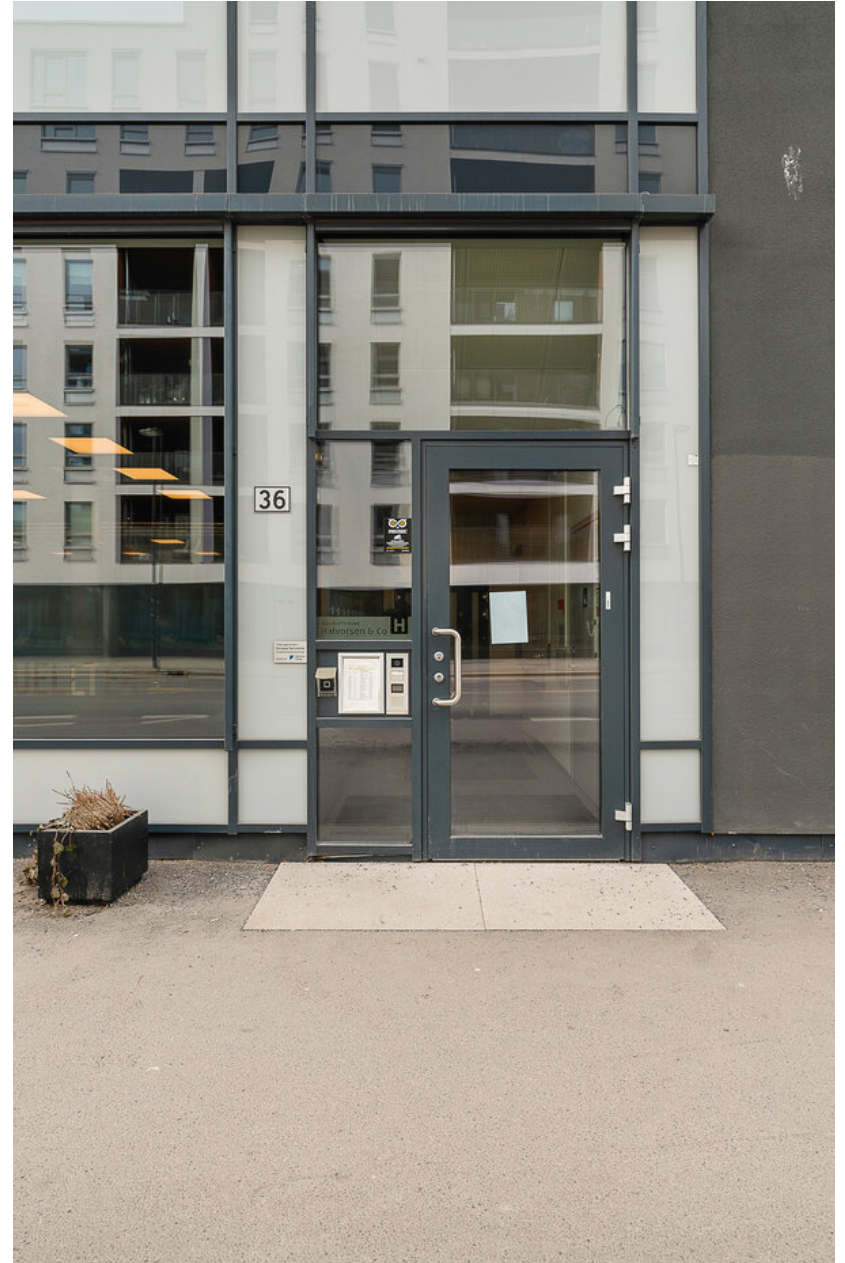














Informasjon

Storgata 36

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

60-0111/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Storgata 36, 2000 LILLESTRØM

Gnr 81, bnr 429, snr 89 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger

Alvaro Pereira Cardoso

Kjøpesum og omkostninger

3 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

77 500,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

78 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

91 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 178 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

3 191 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

2017

Etasje

3

Antall soverom

0

Arealer

BRA-i: 30 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 35 kvm

TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet

3. etasje:

BRA-i: 30 kvm. Entré, Bod, Bad, Stue/Kjøkken

Total BRA: 30 kvm.

TBA: 8 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 5 kvm. Bod

Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:

3. etasje BRA-i 30 m²: Entré, bod, bad, stue/kjøkken

I tillegg disponeres:

- Kjellerbod på 5 m²

- Heis i bygget

Standard

Entré:

Velkommen inn! Leiligheten har en lys entré med plass til å henge fra seg yttertøy. Det er tilgang til en praktisk innvendig bod med ytterligere lagringsplass. I tillegg disponeres en ekstern kjellerbod på 5 m². Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester.

Stue:

Stuen er i åpen løsning mot kjøkkenet, og har naturlig lysinnslipp fra de store vindusflatene. I stuen er det plass til sofaseksjon/sovesofa, tv-møbel og spisebord. Rommet er oppvarmet via radiatorer, og er tilknyttet balansert ventilasjon. Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt markterrasse på 8 m². Her ute er det

plass til sittegruppe, samt gass-/elektrisk grill. Terrassen er skjermet ved plantekasser med planter, og er vendt inn mot skjermet gårdsrom.

Kjøkken:

Kjøkkenet er godt utnyttet, og har en lys HTH-innredning i normal stand. Skapene har slette fronter, og det er nedfelt oppvaskkum med 1-greps blande batteri i benkeplaten. Videre er det satt inn integrert kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, ovn og platetopp. Over platetoppen er det tilkoblet ventilator.

Bad:

Fra entréen er det inngang til et baderom med flislagt gulv og vannbåren gulvvarme. Videre er det flislagte vegger og malt slett himling. Rommet har innredning bestående av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blande batteri. I tillegg er det satt inn dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.

Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom

Tak: Malte slette flater i samtlige rom

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

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende modernisering og påkostninger:

- Skiftet to fliser
- Påført fugemasse rundt dusjavløpet
- Erstattet silikon rundt badet

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet fuge rundt dusjavløp, skiftet ut to fliser på veggen, skiftet ut silikon rundt badet. Arbeid utført av PE Bygg AS i februar 2025.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: En aksentvegg malt i stuen i 2021, en annen aksentvegg i entréen i 2025, malt tak på badet også i 2025.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: To fliser var sprukket og ble erstattet.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Eierskifterapport fra leilighet utført 26.03.2025 inneholder mål.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 01.04.2025

Bygning:

Blokk med bolig, næring og garasjekjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong og stål. Fasader kledd med pusset murkonstruksjon og fasadeplater. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran.

Vinduer:

3-lags vinduer produsert i 2016. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand.

Balkong/terrasse:

Nordvestvendt markterrasse på 8m2 med tilkomst fra stue fremstår i normal stand.

VVS-installasjoner:

Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Luftbehandling:

Gjennomgående balansert ventilasjon. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Elkraft:

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Ikke funnet nevneverdige avvik. Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg.

Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningsssaknydige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Varmtvannsbereder: Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringdagen.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Alt fast inventar medfølger (skobod, skap/garderobe i bod), hyller i kjellerbod.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

A - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Radiator i stue/kjøkken. Vannbåren gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 1 062 kWh i 2024.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 828,- pr. mnd.

Inkluderer: Å-konto fjernvarme, Tv og bredbånd fra Telia, garasje plass, forretningsfører-, styre- og revisjonshonorarer, felles byggforsikring og diverse drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Bredbånd: kr. 155,-
- Fastavgift kommunale avgifter: kr. 546,-
- Felleskostnader: kr. 872,-
- Kabel-TV: kr. 255,-

Sameiet har månedlig forbruksfakturerings av energi (fjernvarme), varmtvann, kaldtvann og evt. kjøling etter måler. Dette avregnes gjennom Techem.

Kommunale avgifter

Inkl. i de månedene felleskostnadene.

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 744 027,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 2 976 108,- pr. 2024

Formuesverdien er utregnes ved hjelp av Skatteetatens formuesverdikalkulator. Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Kvartal 33 Sameie, orgnr. 919573716

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:

- Sameiets navn er Kvartal 33 sameie med adresse Gjerdrumsgata 24 og 26, Storgata 34 og 36 i Lillestrøm.
- Sameiet består av 116 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner, herunder en underjordisk garasjekjeller hvor 122 av 130 parkeringsplasser er seksjonert som en næringsseksjon (heretter også kalt «parkeringsseksjonen»), i eiendommen gnr. 81 bnr. 429 i Skedsmo kommune.
- Næringsseksjonene nr. 117 til nr. 120 inneholder/består av kontorlokaler, mens nr. 121 utgjør parkeringsseksjonen.
- Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal (BRA) slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger.
- I sameiebrøken inngår verken tilleggsdeler, boder i garasjekjeller, balkonger eller

parkeringsplasser.

- Sameiet har avtale med Bygårdsservice AS (www.bygardsservice.no/) om vaktmestertjeneste.
- Bygårdsservice AS er engasjert til å vaske fellesarealene.
- Kabel-tv og bredbånd leveres i dag av Telia.

Under årsmøte 2024 ble følgende vedtatt:

Avsetning til vedlikeholdsfond:

Kvartal 33 er et relativt nytt sameie. Det betyr at det er en god stund til det er behov for større vedlikeholdsarbeider. Dette kan være bytte av heiser, maling av fasader samt bytte av vinduer. Fondets midler kan også benyttes til påkostninger og andre fellestiltak. Kostnader det her refereres til vil kunne være av en slik størrelsesorden at det ikke er hensiktsmessig å dekke de inn via de løpende felleskostnadene.

Årsmøtet 2023 ba styret planlegge med at felleskostnaden for fremtidige år skal innbefatte et beløp som kan settes inn i fond til dekning av fremtidig vedlikehold og eventuelt andre påkostninger eller fellestiltak.

Vedtektenes § 13 omhandler vedlikeholdsfond, og regulerer at avsetning til fond vedtas på årsmøtet.

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves akonto i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber Styret sette av Kr. 500.000 til vedlikeholds-fondet til dekning av fremtidig vedlikehold og eventuelt andre påkostninger eller fellestiltak.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

STYRETS ARBEID 2023-2024:

I perioden siden forrige årsmøte har det vært avholdt 8 ordinære styremøter. Styret har måttet håndtere en rekke hendelser som propper i avfallssystemet, stopp av ventilasjonssystemet, garasjeporten, dørautomatikk samt rydding i avfallsrommene med videre der styret har trådt til og rettet problemene. Dette er oppgaver som ikke normalt faller inn under ordinært styrearbeid. Styrets arbeid har i denne perioden videre bestått av oppgaver som faller inn under ordinær drift, implementering av system for avlesning av energi og vannforbruk, arbeid med reklamasjonssaker mot utbygger og oppfølging og reforhandling av leverandøravtaler.

Sameiets økonomi:

- Budsjettering
- Tett økonomioppfølging av påløpte kostnader
 - Sørget for viderefakturering av engangs installasjonskostnader av målere.
 - Kvalitetssikret at viderefakturering av løpende energikostnader samt løpende kostnader til forbruk av varmt og kaldt tappevann er utført riktig.
 - Kvalitetssikret fordeling av kostnader mellom bolig og næring
 - Viderefakturert beboere for faktiske individuelle kostnader den enkelte sameier har påført sameiet når det gjelder unødig brannutrykning, elbilladeuttak, stopp av løfteplattform pga feil bruk, avstillingsknapp for brannvarsling, nøkler, brikker osv.
 - Fått kreditert og er i dialog om kreditering av for mye fakturerte kostnader fra leverandører.
 - Reforhandlet bankavtale og sørget for at sameiets midler er rentebærende.

Reklamasjonssaker mot utbygger:

I. Den største reklamasjonssaken har vært vannskadene i etasjeskillet mellom 7. og

8. etasje i Blokk B og Blokk C og mellom 5. og 6. etasje i blokk A. Utbygger har erkjent ansvar for mangelen og gjennomførte et utbedringsprosjekt for å sikre at konstruksjonen tilfredsstiller kravene i Plan og bygningsloven og i TEK 10, samt andre relevante standarder. Arbeidet er utført i 2022 men det har også vært etterarbeid i 2023 da sameiet ikke var fornøyd med detaljer i sluttresultatet. For å overvåke at utbedringen har gitt et langsiktig korrekt resultat er det satt inn fuktsensorer i etasjeskillene som skal leses av over tid. Det er fortsatt problemer med vond lukt i en av de berørte leilighetene. Utbygger, beboer og sameiet jobber videre med å rette denne mangelen.

II. Fuktinntrenging i garasjekjeller. Det er fortsatt fukt og vann som kommer inn gjennom yttervegg, og utbygger har også hatt aksjoner på dette i 2023 og vil fortsette i 2024. Når det er tett vil utbygger utføre maling av områder som det har vært arbeidet med.

Andre større saker:

Det ble avsatt opptil 600.000 inkl. mva. etter et rettsforlik i 2021 som kan benyttes til en oppgradering/forbedring av inngangspartiet i A-blokka. Det er nedsatt en komite som skal utarbeide forslag til denne forbedringen.

Styret opplyser at årsmøte for 2025 skal avholdes 22. mai 2025.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

Fellesformue

Kr 8 528,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste et overskudd på kr. 586 597,-. I 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 560 843,-. Per mars 2025 er det ikke blitt fremlagt årsregnskap for 2024 eller budsjett for 2025. Dette fremlegges på årsmøte som skal avholdes 22. mai 2025.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det fremgår ikke av opplysninger fra forretningsfører, eller fra selger, at det avholdes dugnader med oppmøteplikt. Det har tidligere vært gjennomført en frivillig dugnad, som et sosialt tiltak.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet, dog slik at hver enkelt beboer plikter å sørge for at eget dyrehold skaper minst mulig sjenanse for øvrige beboere, derunder sørge for å plukke opp ekskrementer fra egne dyr på sameiets område samt sørge for at egne dyr ikke urinerer i eller på sameiets bygningsmasse.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring

Polisenr. SP2314010.1.4

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 043 kvm (Eiertomt)

Felles sentral tomt.

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

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en svært sentral beliggenhet midt i hjertet av Lillestrøm sentrum. Fra eiendommen er det kort gangavstand til alt sentrum har å by på; som kino, kjøpesenter, bilfri gate med butikker, kafeer og restauranter, utesteder, og øvrige

byfasiliteter.

Servicetilbud:

Fra eiendommen er det komfortabel avstand til flere dagligvareforretninger. Bunnpris som også er søndagsåpent, ligger i umiddelbar nærhet. I tillegg er det kort vei til Meny, Rema 1000 og Kiwi. Lillestrøm Torv er et innholdsrikt kjøpesenter og det er koselige handlegater. I tillegg til dette har Lillestrøm et flott kulturhus, moderne kino (Odeon) og et mangfold av trivelige spisesteder. Ved kjøpesenteret er det et hyggelig torv, med flotte arrangementer hele året - alt fra Bondens marked, forestillinger/konsert og ikke minst Byfesten, et av årets høydepunkter, som arrangeres hver juni. Under Byfesten kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på de ulike scenene. Det er også kort vei til Coop Obs Hypermarked og Strømmen Storsenter, landets mest innholdsrike kjøpesenter.

Fritid/rekreasjon:

Fra boligen er det kort gangavstand til Åråsen fotballstadion, og litt bortenfor stadion finner du koselige Sørums gård, Skedsmohallen, fine turstier og Lillestrøm golfklubb. Nebbursvollen Friluftsbad ligger ved Nitelva (på Volla-siden av byen), og er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk m.m. I samme område finner du flotte tur- og rekreasjonsområder, samt gode lysløyper langs Nitelva. Lillestrøm har også sin egen skatepark ved Rådhusparken, som ligger sentralt mellom byens urbane struktur og Nitelva. I sentrum finner du også en rekke treningssentre, som SATS, Mudo Gym, Evo og Fresh Fitness.

Offentlig transport:

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste holdeplass er pt. Lillestrøm kirke samt Storgata og Nittedalsgata, som ligger i kort gangavstand fra eiendommen. Her er det hyppige bussavganger (linje 100, 335, 340, 360, 490E).

Flytog fra Lillestrøm til Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 12 min, og med tog til Oslo S tar det ca. 10 min. Med bil tar det ca. 7 min til Strømmen, 11 min til Lørenskog, 26 min til Oslo S og 27 min til Oslo Lufthavn.

Barnehager og skoler:

Boligen har et svært godt utgangspunkt med tanke på både skolegang, og barnehageplass for de minste. Storbyuniversitetet OsloMet har beliggenhet på Kjeller, ca. 3 min unna med bil / 2,5 km. Hit er det også helt ypperlig å sykle, alternativt kan man ta 340- eller 360- bussen fra Stortorget.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig/næring på eiendommen datert 15.06.2018. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning avviker delvis fra de siste godkjente byggetegningene. I de originale tegningene er de tegnet inn en bod i enden av entréen, ikke bak kjøkkenet slik det fremstår i dag. Videre er ytterveggen mellom bad og entré endret i dagens løsning sammenliknet med de siste originale tegningene. De siste godkjente byggetegningene ligger vedlagt i salgoppgraden. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle

kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Regulerings- og arealplaner

Leilighetsbygget ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, iht. reguleringsplan for kvartal 33 med tilhørende bestemmelser.

Nærliggende områder er regulert til offentlig undervisning, frittliggende småhusbebyggelse, bolig/forretning/kontor, offentlig kirke, kjørevei, gatetun/gågate og barnehage. Leilighetsbygget i reguleringsplan under grunnen, er regulert til p-hus.

Lillestrøm sentrum er i stadig utvikling og det må regnes med pågående byggearbeider og endringer i trafikkbilde i årene fremover. Det foreligger reguleringsplanforslag for Lillestrøm nord. Kjernen i planområdet er kvartalene mellom Romeriksgata, Vestbygata, Brøtergata og Henrik Wergelands gate, og Storgata over Kjeller flyplass, Måsan barnehage, og Vestbyparken med skole, barnehage og næringsområder. For mer informasjon, se Lillestrøm kommune sine nettsider: <https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/byutvikling-og-stedsutvikling/planprosjekter/lillestrom-nord/>.

Iht. kommuneplanen ligger leiligheten i et område avsatt til sentrumsformål - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til sentrumsformål - fremtidig, offentlig tjenesteyting - nåværende, grønnstruktur og LNR-område, boligbebyggelse - nåværende, kjørevei og kombinert formål.

Reguleringsplan og kommuneplan 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.

Eiendommen ligger under marin grense, med stor sannsynlighet for marin leire i grunnen. Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom, samt til middels/lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen. Bygget ligger også delvis i rød og gul støysone.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

2016/384060-1/200 29.04.2016 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om bebyggelse. Rettigheter og plikter ved bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av frittliggende nettstasjon. Bestemmelse om beplantning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 429

- Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1. etasje.

2017/872518-1/200 14.08.2017 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 429 FNR: 0 SNR: 119

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

- Erklæring om adkomstrett. Kvartal 33 AS gir herved gnr. 81, bnr. 119 rett til ferdsel/adkomst i forbindelse med varelevering på vei vist med rød farge (pil) på vedlagte kart.

017/581372-1/200 02.06.2017 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 89

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 29/11354

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det

konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet

til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt

innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 30 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 010,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 114 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 30.03.2025

- Eierskifterapport, datert 01.04.2025

- Energiattest, datert 11.07.2017

- Brev fra forretningsfører, datert 25.03.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2024, datert 28.05.2024
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 25.03.2025
- Kommuneplankart, datert 25.03.2025
- Ferdigattest, datert 15.06.2018
- Byggemeldte tegninger, datert 23.12.2014
- Servitutter
- Seksjonering

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. april 2025

Megler

Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 99274585

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53

2000 LILLESTRØM

Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 921678592



Vedlegg

Storgata 36



Selgers egenerklæringsskjema



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Pereira Cardoso, Alvaro	9578-5993-4-4191841	2025-03-30 15:31:14
-------------------------	---------------------	---------------------

Selgers egenerklæring

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

Utstyrt dato
30. mar. 2025
Oppdragsnummer
60-0111/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Storgata 36, 2000 LILLESTRØM	Meglerfirma Nordvik Lillestrøm
Selgere Alvaro Pereira Cardoso	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 20. juni 2021	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: SP2314010.1.4 Forsikret i: If	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet fuger rundt dusjavløp, skiftet ut to fliser på veggen, skiftet ut silikon rundt badet. Arbeid utført av PE Bygg AS i februar 2025.

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

Nei

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

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: En aksentvegg malt i stuen i 2021, en annen aksentvegg i entréen i 2025, malt tak på badet også i 2025.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: To fliser var sprukket og ble erstattet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Eierskifterapport fra leilighet utført 26.03.2025 inneholder mål.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0111/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Pereira Cardoso, Alvaro	2025-03-30

Identifikasjon

 Pereira Cardoso, Alvaro



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



Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Storgata 36
2000 Lillestrøm



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 01/04/2025

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
47841288
post@dalbeck.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:81, Bnr: 429
Hjemmelshaver:	Alvaro Pereira Cardoso
Seksjonsnummer:	89
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2017
Tomt:	3043 m ²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	26.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Felles sentral tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Blokk med bolig, næring og garasjekjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong og stål. Fasader kledd med pusset murkonstruksjon og fasadeplater. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i god stand på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er sameiets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom
Tak: Malte slette flater i samtlige rom

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke utørt vesentlige endringer i selger eietid.

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt for informasjon om felleskostander

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3.Etasje	30			8	27	3
Kjellerbod		5				
SUM BYGNING	30	5		8	27	3
SUM BRA	35					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, Bod, Bad, Stue/Kjøkken

BRA-e:

Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:

Aralet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befæringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Oppvarming: Radiator i stue/kjøkken. Vannbåren gulvvarme på bad.
Takhøyde: Ca 249cm målt i stue.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befæringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.bmtf.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

01/04/2025



Sivert Dalen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventilert som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebeholder. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader: Det registreres minimale riss i enkelte flisfuger, antas at det ikke er behov for tiltak.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk på grunn av yttervegger og sjakt.

Merknader:

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra HTH fremstår i normal stand. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebeholder. Integrert kjøll/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater og knirk i gulv forekommer og anses som normalt.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3-lags vinduer produsert i 2016. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordvestvendt markterrasse på ca 8m2 med tilkomst fra stue fremstår i normal stand.

Merknader:**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget susterne.

Det er spalte på innebygget susterne for WC.

Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:**TG 1u** 6.2 Varmtvannsbereider

Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringdagen.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Gjennomgående balansert ventilasjon. Ikke funnet avvik på befaringdagen.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/opplagsgiver har det ikke vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/opplagsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/opplagsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/opplagsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Ikke funnet nevneverdige avvik.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

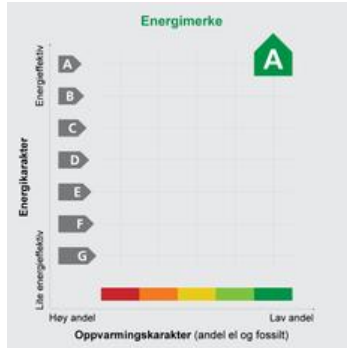


Energiatest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Storgata 36
Postnr	2000
Sted	LILLESTRØM
Løilighetsnr.	
Gnr.	81
Bnr.	429
Seksjonsnr.	89
Festnr.	
Bygn. nr.	300510200
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2017-794220
Dato	11.07.2017



Advarsel	Skal bekreftes med lekkasjemåling for å være gyldig
Eier	SEBY AS
Innmeldt av	Veidekke Entreprenør AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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 innneklima 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.

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2017
BRA: 28,0

Dato for lekkasjetall-måling: Ikke angitt

Type bygg: Nybygg
Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2010 Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.006

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

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



Informasjon fra forretningsfører

**BORI BBL**

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

Generert 25.03.25
Vår ref.: 5022 / 89
Meglerns ref.: 60-0111/25

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 210,00
Formue	kr 8 528,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Ved salg av garasjeandeler, må det tinglyses 1/123 på s.nr. 121

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi (fjernvarme), varmtvann, kaldtvann og evt. kjøling etter måler. Ved omsetning av seksjoner må det gis melding til om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til kundeservice@techem.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til kundeservice@techem.no. Faktura- og betalingssspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.

Boligopplysninger

Seksjon	89	Bolignr	H0302
Boligselskap	5022 Kvartal 33 Sameie	Etasje	3.etg
Adresse	STORGATA 36, 2000 LILLESTRØM	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Alvaro Pereira Cardoso	Bygningstype	Høyblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 25.03.25: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08
Bredbånd	155	155	155	155	155	155
Fastavgiften på kommunale avgifter	546	546	546	546	546	546
Felleskostnader	872	872	872	872	872	872
Kabel TV	255	255	255	255	255	255
Total	1 828	1 828	1 828	1 828	1 828	1 828

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld**Selskap og eiendom**

Selskap 5022 Kvartal 33 Sameie (orgnr. 919573716)

Antall enheter 120

Styrets e-post tl@lyka.no

Styreleder Tore Lyse (90694327)

Forsikring If Skadeforsikring (Polise SP2314010.1.4)

Festet tomt Nei

Gnr/Bnr 81/429

Dyrehold Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.

Forkjøpsrett Ingen

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Kvartal 33 Sameie avholdes 28. mai 2024 kl 18:00 på Folkets Hus, Storgata 38, 2004 Lillestrøm

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. **ÅRSBERETNING FOR 2023**
3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
4. **GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Lillestrøm. 16. mai 2024

Styret for Kvartal 33 Sameie

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE 2023.

1. **KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet
2. **ÅRSBERETNING FOR 2023**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.
3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
 - A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent av årsmøtet.
 - B) Revisors beretning
 - C) Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at det positive årsresultatet på kr. 586.597 overføres til opptjent egenkapital.
4. **GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
 - A) Styrehonorar foreslås til kr. 410.000. Dette honoraret er noe lavere enn sist år, men reflekterer arbeidsbelastningen styrets medlemmer har hatt i 2023.

Honoraret fordeles internt i styret.
5. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A) **Avsetning til vedlikeholdsfond.**

Kvartal 33 er et relativt nytt sameie. Det betyr at det er en god stund til det er behov for større vedlikeholdsarbeider. Dette kan være bytte av heiser, maling av fasader samt bytte av vinduer. Fondets midler kan også benyttes til påkostninger og andre fellestiltak. Kostnader det her refereres til vil kunne være av en slik størrelsesorden at det ikke er hensiktsmessig å dekke de inn via de løpende felleskostnadene.

Årsmøtet 2023 ba styret planlegge med at felleskostnaden for fremtidige år skal innbefatte et beløp som kan settes inn i fond til dekning av fremtidig vedlikehold og eventuelt andre påkostninger eller fellestiltak.

Vedtektenes § 13 omhandler vedlikeholdsfond, og regulerer at avsetning til fond vedtas på årsmøtet.

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves akonto i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber Styret sette av Kr. 500.000 til vedlikeholdsfondet til dekning av fremtidig vedlikehold og eventuelt andre påkostninger eller fellestiltak.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Styreleder – ikke på valg
- B) 2 styremedlem – ikke på valg
- C) 2 styremedlemmer – på valg
- D) 2 varamedlemmer på valg
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Kvartal 33 Sameie

STYRETS ÅRSBERETNING 2023

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Tore Lyse	(Valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem:	Roger Andersen	(Valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem:	Knut Arne Strand	(Valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem:	Paul Skulstad	(Valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem:	Ove Halvorsen (næring)	(Valgt for 2 år i 2023)
Varamedlem:	Bjørn Casper Edvardsen	(Valgt for 1 år i 2023)
Varamedlem:	Johanne Bolstad	(Valgt for 1 år i 2023)

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Kvartal 33 sameie ble stiftet 02.06.2017 og har organisasjonsnummer 919 573 716

Postadresse:

Storgata 34, 2000 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Sameiet kan motta EHF - 919573716

Faktura i pdf/tiff sendes til 919573716@bori.no

Papirfaktura sendes til:
Kvartal 33 Sameie
c/o BORI BBL
Postboks 323
2001 Lillestrøm

Bygningsadresser:

Sameiet består av 116 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner, fordelt på 3 bygninger med adressene Gjerdrumsgata 24 og 26 og Storgata 32, 34 og 36.

Sameiet har felles garasjeanlegg i to underetasjer med innkjøring fra Gjerdrumsgata. Eiendommen har betegnelse gnr 81, bnr 429 i Lillestrøm kommune.

- B Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø
Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet benytter et HMS-system fra Bori for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Det er ikke gjennomført noen brannøvelser som involverer alle beboerne det siste året. Brannvarslingssystemet har fungert tilfredsstillende.

4. STYRETS ARBEID

I perioden siden forrige årsmøte har det vært avholdt 8 ordinære styremøter.

Styret har måttet håndtere en rekke hendelser som propper i avfallssystemet, stopp av ventilasjonssystemet, garasjeporten, dørautomatikk samt rydding i avfallsrommene med videre der styret har trådt til og rettet problemene. Dette er oppgaver som ikke normalt faller inn under ordinært styrearbeid.

Styrets arbeid har i denne perioden videre bestått av oppgaver som faller inn under ordinær drift, implementering av system for avlesning av energi og vannforbruk, arbeid med reklamasjonssaker mot utbygger og oppfølging og forhandling av leverandøravtaler.

A) Ordinær drift

- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan
 - Kontroll av håndslukkere, brannvarslingssystem, slukkesystemer i hovedtavler
 - Kontroll av sprinkleranlegg samt andre anlegg for varme og vann
- Løpende vedlikehold
- Sendt flere infoskriv til alle eiere, beboere og leietagere
- Kontakt med omkringliggende eiendommer ifm byggesaker og nabovarsler.
- Oppfølging av vaktmester og andre leverandører
- Bestilling og oppfølging av låsesystemet med nøkler og brikker
- Bestilling, oppfølging og avlesning av ladestasjoner for el-biler
- Arbeide for at Lillestrøm Kommune skal overta ansvaret for drift og vedlikehold av lekeplassen.
- Ta vare på viktig dokumentasjon for sameiet og leilighetene.
 - FDV-dokumentasjon og lagre det lokalt for å sikre dette dersom utbygger ikke lenger ønsker å drifte FDV-basen.
 - Utskrift av alle reklamasjoner for alle leiligheter og lagre dette lokalt da utbygger ikke lenger bruker systemet etter 5 års fristen.

- Lastet ned alle tilvalgsavtaler for alle seksjoner og lagre disse lokalt.
- Reforhandlet avtalen for TV og bredbånd. Telia ble gjenvalgt etter forespørsel til flere aktuelle leverandører.
- Reforhandlet avtale for strømleveranse etter en tid med usikker pris på energi.
- Generelt ettersyn av fellesområder med fokus på:
 - Fjernvarmeanlegg
 - Sprinkleranlegg samt andre anlegg for vann og alarmer fra dette
 - Avfallssystem (spesielt papiravfall der vi har hatt mange brukerfeil)
 - Lekeplassen
 - Heiser
 - Renhold

B) Sameiets økonomi.

- Budsjettering
- Tett økonomioppfølging av påløpte kostnader
 - Sørget for viderefakturering av engangs installasjonskostnader av målere.
 - Kvalitetssikret at viderefakturering av løpende energikostnader samt løpende kostnader til forbruk av varmt og kaldt tappevann er utført riktig.
- Kvalitetssikret fordeling av kostnader mellom bolig og næring
- Viderefakturert beboere for faktiske individuelle kostnader den enkelte sameier har påført sameiet når det gjelder unødig brannutrykning, elbilladeuttak, stopp av løfteplattform pga feil bruk, avstillingsknapp for brannvarsling, nøkler, brikker osv.
- Fått kreditert og er i dialog om kreditering av for mye fakturerte kostnader fra leverandører.
- Reforhandlet bankavtale og sørget for at sameiets midler er rentebærende.

C) Reklamasjonssaker mot utbygger

- I. Den største reklamasjonssaken har vært vannskadene i etasjeskillet mellom 7. og 8. etasje i Blokk B og Blokk C og mellom 5. og 6. etasje i blokk A. Utbygger har erkjent ansvar for mangelen og gjennomførte et utbedringsprosjekt for å sikre at konstruksjonen tilfredsstillt kravene i Plan og bygningsloven og i TEK 10, samt andre relevante standarder. Arbeidet er utført i 2022 men det har også vært etterarbeid i 2023 da sameiet ikke var fornøyd med detaljer i sluttresultatet.

For å overvåke at utbedringen har gitt et langsiktig korrekt resultat er det satt inn fuktsensorer i etasjeskillene som skal leses av over tid.

Det er fortsatt problemer med vond lukt i en av de berørte leilighetene. Utbygger, beboer og sameiet jobber videre med å rette denne mangelen.

- II. Fuktinntrenging i garasjekjeller. Det er fortsatt fukt og vann som kommer inn gjennom yttervegg, og utbygger har også hatt aksjoner på dette i 2023 og vil fortsette i 2024. Når det er tett vil utbygger utføre maling av områder som det har vært arbeidet med.

D) Andre større saker

Det ble avsatt opptil 600.000 inkl. mva etter et rettsforlik i 2021 som kan benyttes til en oppgradering/forbedring av inngangspartiet i A-blokka. Det er nedsatt en komite som skal utarbeide forslag til denne forbedringen.

5. REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet for 2023 viser et positivt driftsresultat på kr. 581.985 og et overskudd på kr 586.597.

Arbeidskapital, dvs. likviditet til disposisjon, utgjorde pr 31.12.2023 kr. 2.532.846, en økning fra Kr. 1.713.421 – sist år. Styret mener sameiets likviditet er tilfredsstillende. Det bemerkes at dette beløpet inneholder opptil kr. 600.000 inkl mva i erstatningsmidler fra rettsforliket i 2021 til forbedring av inngangspartiet i A-blokka.

Styret foreslår at overskuddet tillegges opptjent egenkapital.

Avdelingsregnskap i avdeling 2 (næring) er gjort opp som et nullregnskap med avregning mot boligseksjonen.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

Det foreslåes fra styret at det avsettes kr. 500.000, - til vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikeholdskostnader.

Sum inntekter i regnskapet er kr. 982.387 høyere enn budsjett. Dette skyldes i hovedsak kr. 756.500 som er fakturert til sameierne for engangskostnader for målerinstallasjon samt kr. 242.817 som er fakturert sameierne for målt energiforbruk i desember 2023.

Sum kostnader i regnskapet er kr. 445.934 høyere enn budsjett. Dette skyldes kr. 704.373 i kostnader til Techem AS for målerinstallasjoner samt

kr. 385.500 til utskifting av lysstoff rør til led lamper i garasje og bod områder. Sameiet har brukt kr. 653.058, - mindre enn budsjett på juridisk og teknisk bistand.

Øvrige driftskostnader er som budsjettet, men med noen mindre unntak. For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under notene til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over sameiets økonomiske stilling pr. 31.12.2023. Resultatet og kontantstrømmen i regnskapsåret 2023 er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomisk eller av annen karakter i perioden fra 31.12.2023 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2024

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Vedlikehold

Det er ingen større vedlikeholdsaktiviteter planlagt for 2024.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettet med en økning på 10%. Styret er i prosess med en reforhandling av denne avtalen med mål å redusere denne kostnaden.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn at alle variable kostnader her kan viderefaktureres basert på enhetspris og måleravlesning. Faste kommunale avgifter faktureres gjennom felleskostnaden.

Energi og fyring

På tross av generell høy prisstigning på energi er det lagt til grunn en reduksjon på 43% da sameiets regnskap kun vil belastes kostnader for fellesområder og varme til ventilasjonsanlegg. Øvrige kostnader viderefaktureres gjennom enhetspris og måleravlesning.

Finanskostnader
Kvartal 33 Sameie har ingen lån.

Sameiet er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Lillestrøm, 12.05.2024



Roger Andersen
styremedlem



Tore Lyse
styreleder



Knut Arne Strand
styremedlem



Paul Skulstad
styremedlem



Owe Hålvorsen
styremedlem

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Kvartal 33 Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 736 569	7 165 487	7 458 920	5 047 609
Arnen driftsinntekt	2	976 207	564 904	300 113	168 000
Sum driftsinntekter		8 712 777	7 730 390	7 759 033	5 215 609
Kostnader					
Lønnskostnad	3	485 609	433 580	485 610	467 809
Konsulenttjenester	4	253 936	933 254	592 000	425 575
Kontingenter		2 900	2 650	3 000	3 190
Rep og vedlikehold	5	1 959 799	1 005 351	1 168 056	724 200
Forsikringer		345 704	300 618	345 705	380 300
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 381 527	1 370 376	1 531 192	0
Energi og fyring	7	2 407 154	2 564 868	2 589 700	1 352 207
Kabel-TV og telefoni	8	572 754	484 492	533 632	582 885
Driftskostnader	9	618 118	445 298	336 811	602 300
Leiekostnader		0	4 500	8 220	0
Andre driftskostnader	10	103 292	139 871	132 660	116 300
Sum driftskostnader		8 130 792	7 684 858	7 726 586	4 654 766
Driftsresultat før finansposter		581 985	45 532	32 447	560 843
Finansielle poster					
Finansinntekt		6 125	3 147	0	0
Finanskostnad		1 513	0	0	0
Sum finansposter		4 612	3 147	0	0
Årsresultat		586 597	48 679	32 447	560 843
Overført til annen egenkapital	11	586 597	48 679	0	0
Sum disponering		586 597	48 679	0	0

Balanse 31.12.2023

Kvartal 33 Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		242 885	230 544
Kundefordringer		327 931	23 041
Andre fordringer		0	214 351
Sum fordringer		570 816	467 936
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 532 846	1 701 406
Sum omløpsmidler		3 103 661	2 169 342
SUM EIENDELER		3 103 661	2 169 342

Balanse 31.12.2023

Kvartal 33 Sameie
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Oppptjent egenkapital		
Annen egenkapital	11 2 289 049	1 713 421
Sum egenkapital	2 289 049	1 713 421
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	699 660	444 951
Annen kortsiktig gjeld	12 114 952	10 969
Sum kortsiktig gjeld	814 612	455 921
Sum gjeld	814 612	455 921
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 103 661	2 169 342

Kvartal 33 Sameie

Tore Lyse
Styrets leder

Roger Andersen
Styremedlem

Knut Arne Strand
Styremedlem

Paul Skulstad
Styremedlem

Ove Halvorsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	5 481 936	5 259 030	5 493 966	3 405 000
3601 Felleskostnader næring	983 593	987 626	1 065 512	626 506
3606 Kabel TV/bredbånd	570 488	515 040	533 632	577 903
3607 Garasje	214 500	208 800	208 800	210 600
3608 Parkeringsplasser	2 700	5 300	20 000	3 600
3619 Kommunale avgifter	42 065	0	0	0
3627 Ventilasjon	439	0	0	0
3628 Tilbygg	0	12 000	0	0
3631 Fjernvarme	242 817	0	0	0
3632 Strøm	186 032	177 691	137 010	212 000
3649 Andre innkrevde	12 000	0	0	12 000
Sum felleskostnader	7 736 569	7 165 487	7 458 920	5 047 609

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	846 332	317 754	5 113	20 000
Nøkler/låser/skilt	0	11 150	0	30 000
El bil/ladeanlegg	129 875	236 000	295 000	118 000
Sum andre driftsinntekter	976 207	564 904	300 113	168 000

Andre inntekter er fakturering for målerinstallasjon, kr 756 500,-

Resten er utfakturering for unødige brannutrykninger, salg av nøkler og brikker, Neas fasade

Elbil/ladeanlegg er montering av ladeuttak

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	425 599	380 000	425 600	409 999
Arbeidsgiveravgift	60 010	53 580	60 010	57 810
Sum lønnskostnader	485 609	433 580	485 610	467 809

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023.

Styret har også fått dekket utgifter i fbm. Styre- og julemiddag, kr 6681,- ref. note 10.

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 125	5 125	6 000	5 380
Forrettingsførerhonorar	95 833	146 784	100 000	104 660
Andre forvaltningstjenester	0	10 680	13 000	15 000
Juridisk bistand	34 151	321 600	187 500	30 000
Teknisk bistand	0	364 609	192 500	150 000
HMS	0	0	0	20 000
Vakthold/securitas	91 202	84 456	93 000	100 535
Annen fremmed tjeneste	27 625	0	0	0
Sum konsulenttjenester	253 936	933 254	592 000	425 575

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	58 536	45 684	30 000	60 000
Vedlikehold VVS	22 708	8 536	50 000	30 000
Vedlikehold elektro	230 117	264 586	50 000	200 000
Vedlikehold utvendig anlegg	29 765	48 256	25 237	20 000
Vedlikehold heis	168 331	149 865	82 375	150 000
Vedlikehold garasjer	22 870	309 847	380 000	50 000
Vedlikehold varmeanlegg	92 137	0	0	0
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	300 000	0
Vedlikehold ventilasjon	101 033	92 638	115 000	85 600
Vedlikehold brannsikring	83 448	51 327	90 444	92 000
Dugnadskostnader	0	2 473	0	0
Vedlikehold avfallsug anlegg	30 981	32 141	35 000	26 600
Egenandel forsikringsskader	30 000	0	10 000	10 000
Større vedlikehold	1 089 874	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	1 959 799	1 005 351	1 168 056	724 200

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	1 381 527	1 370 376	1 531 192	0
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	1 381 527	1 370 376	1 531 192	0

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	704 595	651 522	700 000	798 000
Fjernvarme	1 594 609	1 810 989	1 773 700	518 831
Gass	107 950	102 358	0	35 376
Fyringsolje	0	0	116 000	0
Sum energi og fyring	2 407 154	2 564 868	2 589 700	1 352 207

Gass er kjøling næringsavdeling. Var budsjettet på konto fyringsolje

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	572 754	484 492	533 632	582 885
Sum kabel-TV og telefoni	572 754	484 492	533 632	582 885

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	577 137	358 767	111 311	547 500
Renholdstjenester	38 144	82 823	186 250	48 800
Snøbrøyting/stroing/feiing	2 837	3 708	39 250	6 000
Sum driftskostnader	618 118	445 298	336 811	602 300

Vaktmestertjenester inneholder også lisenskostnader for Lettstyrt, renholds kostnader, snøbrøyting samt årlig ettersyn av sprinkleranlegg, dørautomatikk, gasslukkeanlegg i målerskap, brannvarslingsanlegg, lekeplass, brannrør, røykluker og VVS anlegg inkl filterskifte.

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Soppeltomming/container	5 050	16 032	18 000	6 000
Lyspærer, sikringer etc	0	4 176	5 000	0
Renholdsartikler	501	252	500	0
Driftskostnader	1 921	0	0	0
Verktøy og redskaper	0	223	2 000	15 000
Inventar	489	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	20 486	33 736	21 600	25 000
Annet driftsmateriale	1 384	0	0	0
Kontorrekvisita	0	0	1 500	0
Lisenser/software	6 829	22 672	20 000	0
Kostnader tillitsvalgte	6 681	0	0	7 500
Generalforsamling/årsmøte	27 707	22 900	23 080	30 000
Velferdskostnader	24 195	13 329	22 600	25 000
Annen kontorkostnad	0	18 750	0	0
Porto	248	0	7 000	0
Gave, ikke	0	0	3 580	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	7 800	7 800	7 800	7 800
Sum andre driftskostnader	103 292	139 871	132 660	116 300

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 713 421	1 664 742
Tilført til EK fra årets resultat	586 597	48 679
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 300 018	1 713 421
Annen egenkapital 31.12	2 289 049	1 713 421
Sum egenkapital 31.12	2 289 049	1 713 421

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Gjeld til bbl	7 139	0
Andre påløpte kostnader	14 920	0
Annen kortsiktig gjeld	92 893	10 969
Sum annen kortsiktig gjeld	114 952	10 969

Note 13 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	1 713 421	1 664 742
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	586 597	48 679
B. Årets endring i arbeidskapital	586 597	48 679
C. Arbeidskapital 31.12	2 300 018	1 713 421
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	3 103 661	2 169 342
- Kortsiktig gjeld	814 612	455 921
= Arbeidskapital 31.12	2 289 049	1 713 421

Resultatregnskap 2023

Kvartal 33 Sameie
Alle beløp i NOK

Bolig

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Note				
Inntekter				
Felleskostnader	1	6 696 958	0	6 352 170
Annen driftsinntekt	2	900 340	0	267 267
Sum driftsinntekter		7 597 298	0	6 619 437
Kostnader				
Lønnskostnad	3	407 911	364 207	407 912
Konsulenttjenester	4	213 306	0	497 280
Kontingenter		2 436	0	2 520
Rep og vedlikehold	5	1 765 933	0	1 020 715
Forsikringer		290 391	0	290 392
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 219 884	0	1 352 492
Energi og fyring	7	1 935 102	0	2 077 908
Kabel-TV og telefoni	8	572 754	0	533 632
Driftskostnader	9	519 219	0	282 920
Leiekostnader		0	0	6 905
Andre driftskostnader	10	87 580	6 552	114 314
Sum driftskostnader		7 014 517	370 759	6 586 990
Driftsresultat før finansposter		582 781	-370 759	32 447
Finansielle poster				
Finansinntekt		5 087	0	0
Finanskostnad		1 271	0	0
Sum finansposter		3 816	0	0
Årsresultat		586 597	-370 759	32 447
Overført til annen egenkapital		586 597	37 710	0
Sum disponering		586 597	37 710	0

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	5 481 936	0	5 493 966	3 405 000
3606 Kabel TV/bredbånd	570 488	0	533 632	577 903
3607 Garasje	214 500	0	185 832	210 600
3608 Parkeringsplasser	2 700	0	16 800	3 600
3619 Kommunale avgifter	40 206	0	0	0
3631 Fjernvarme	201 097	0	0	0
3632 Strøm	174 032	0	121 940	200 000
3649 Andre innkrevde	12 000	0	0	12 000
Sum felleskostnader	6 696 958	0	6 352 170	4 409 103

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	791 245	0	4 717	16 800
Nøkler/låser/skilt	0	0	0	25 200
El bil/ladeanlegg	109 095	0	262 550	99 120
Sum andre driftsinntekter	900 340	0	267 267	141 120

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	357 503	319 200	357 504	344 400
Arbeidsgiveravgift	50 408	45 007	50 408	48 560
Sum lønnskostnader	407 911	364 207	407 912	392 960

Note 4 Konsulent tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 305	0	5 040	4 520
Forretningsførerhonorar	80 499	0	84 000	87 915
Andre forvaltningstjenester	0	0	10 920	12 600
Juridisk bistand	28 687	0	157 500	25 200
Teknisk bistand	0	0	161 700	126 000
HMS	0	0	0	16 800
Vakthold/securitas	76 610	0	78 120	84 450
Annen fremmed tjeneste	23 205	0	0	0
Sum konsulent tjenester	213 306	0	497 280	357 485

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	49 173	0	25 200	50 400
Vedlikehold VVS	19 075	0	42 000	25 200
Vedlikehold elektro	193 298	0	42 000	168 000
Vedlikehold utvendig anlegg	25 003	0	21 197	16 800
Vedlikehold heis	141 398	0	69 195	126 000
Vedlikehold garasjer	20 354	0	338 200	42 000
Vedlikehold varmeanlegg	77 395	0	0	0
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	252 000	0
Vedlikehold ventilasjon	96 992	0	111 550	83 000
Vedlikehold brannsikring	70 096	0	75 973	77 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	30 981	0	35 000	26 600
Egenandel forsikringskader	25 200	0	8 400	8 400
Større vedlikehold	1 016 970	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	1 765 933	0	1 020 715	623 400

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	1 219 884	0	1 352 492	0
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	1 219 884	0	1 352 492	0

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	591 860	0	588 000	670 000
Fjernvarme	1 343 242	0	1 489 908	435 818
Sum energi og fyring	1 935 102	0	2 077 908	1 105 818

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	572 754	0	533 632	582 885
Sum kabel-TV og telefoni	572 754	0	533 632	582 885

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	484 795	0	93 500	460 000
Renholdstjenester	32 041	0	156 450	41 000
Snøbryting/stroing/feieing	2 383	0	32 970	5 000
Sum driftskostnader	519 219	0	282 920	506 000

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	5 050	0	18 000	6 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	4 200	0
Renholdsartikler	421	0	420	0
Driftskostnader	1 613	0	0	0
Verktøy og redskaper	0	0	1 680	12 600
Inventar	411	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	17 208	0	18 144	21 000
Annet driftsmateriale	1 163	0	0	0
Kontorrekvisita	0	0	1 260	0
Lisenser/software	5 744	0	16 800	0
Kostnader tillitsvalgte	5 612	0	0	6 300
Generalforsamling/årsmote	23 274	0	19 387	25 200
Velferdskostnader	20 324	0	18 984	21 000
Porto	208	0	5 880	0
Gave, ikke	0	0	3 007	0
Bank og kortgebyrer	6 552	6 552	6 552	6 552
Sum andre driftskostnader	87 580	6 552	114 314	98 652

Note 4 Konsulenttenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	820	0	960	860
Forretningsførerhonorar	15 333	0	16 000	16 745
Andre forvaltningstjenester	0	0	2 080	2 400
Juridisk bistand	5 464	0	30 000	4 800
Teknisk bistand	0	0	30 800	24 000
HMS	0	0	0	3 200
Vakthold/securitas	14 592	0	14 880	16 085
Annen fremmed tjeneste	4 420	0	0	0
Sum konsulenttenester	40 630	0	94 720	68 090

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	9 363	0	4 800	9 600
Vedlikehold VVS	3 633	0	8 000	4 800
Vedlikehold elektro	36 819	0	8 000	32 000
Vedlikehold utvendig anlegg	4 762	0	4 040	3 200
Vedlikehold heis	26 933	0	13 180	24 000
Vedlikehold garasjer	2 516	0	41 800	8 000
Vedlikehold varmeanlegg	14 742	0	0	0
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	48 000	0
Vedlikehold ventilasjon	4 041	0	3 450	2 600
Vedlikehold brannsikring	13 352	0	14 471	15 000
Egenandel forsikringsskader	4 800	0	1 600	1 600
Større vedlikehold	72 904	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	193 866	0	147 341	100 800

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	161 643	0	178 700	0
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	161 643	0	178 700	0

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	112 735	0	112 000	128 000
Fjernvarme	251 367	0	283 792	83 013
Gass	107 950	0	0	35 376
Fyringsolje	0	0	116 000	0
Sum energi og fyring	472 052	0	511 792	246 389

Fjernvarme som energi til kjøling til næring, er kontert som gass. For å skille det ut fra annen fjernvarme. Var budsjettert som fyringsolje.

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	92 341	0	17 811	87 500
Renholdstjenester	6 103	0	29 800	7 800
Snøbroyting/stroeing/feieing	454	0	6 280	1 000
Sum driftskostnader	98 898	0	53 891	96 300

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lyspærer, sikringer etc	0	0	800	0
Renholdsartikler	80	0	80	0
Driftskostnader	308	0	0	0
Verktøy og redskaper	0	0	320	2 400
Inventar	78	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	3 278	0	3 456	4 000
Annet driftsmateriale	221	0	0	0
Kontorrekvisita	0	0	240	0
Lisenser/software	1 085	0	3 200	0
Kostnader tillitsvalgte	1 069	0	0	1 200
Generalforsamling/årsmøte	4 433	0	3 693	4 800
Velferdskostnader	3 871	0	3 616	4 000
Porto	40	0	1 120	0
Gave, ikke fradragsber.	0	0	573	0
Bank og kortgebyrer	1 248	1 248	1 248	1 248
Sum andre driftskostnader	15 712	1 248	18 346	17 648

5022 Årsoppgjørspakke 2023.pdf

Navn Dato Navn Dato
Lyse, Tore 2024-05-13 Strand, Knut Arne 2024-05-13

Identifikasjon

 Lyse, Tore

Identifikasjon

 Strand, Knut Arne

Navn Dato Navn Dato
Andersen, Roger 2024-05-13 Halvorsen, Owe 2024-05-13

Identifikasjon

 Andersen, Roger

Identifikasjon

 Halvorsen, Owe

Navn Dato
Skulstad, Paul 2024-05-13

Identifikasjon

 Skulstad, Paul

Til årsmøtet i Kvartal 33 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvartal 33 Sameie som viser et overskudd på NOK 586 597. Årsregnskapet 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 regnskapskikk 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 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 13. mai 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Verifisert av
SIGNICAT
13.05.2024

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Verifisert av
SIGNICAT
13.05.2024

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



Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid <small>(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)</small>
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD Norwegian Buypass	05/13/2024 13:53:07

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

Til styret i sameiet, Kvartal 33, v/ Tore Lyse

Innstilling til styret.

Valgkomiteen har fått forelagt at det nåværende styret aksepterer å fortsette i sitt arbeid.

Dermed er valgkomiteen sin innstilling at det nåværende styret med sine medlemmer fortsetter. Styret v/ styreleder Tore Lyse har utført en utmerket jobb for sameiet, Kvartal 33. Det er fortsatt viktige saker å forholde seg til. Valgkomiteen føler det derfor er svært viktig med kompetansen styret i dag besitter samt at kontinuiteten fortsetter.

Styremedlem på valg (2 år), Roger Andersen

Styremedlem på valg (2 år), Knut Arne Strand

Varamedlem på valg (1 år), Bjørn Casper Edvardsen

Varamedlem (Næring, LFI) på valg (1 år), Johanne Bolstad

Lillestrøm, 22. april 2024.



Wonka Kaupang



Thore Andre' Krystad



Per Johansson

INFORMASJON OM KVARTAL 33 SAMEIE

Kvartal 33 sameie ble stiftet 02.06.2017.

Postadresse: Storgata 34, 2000 Lillestrøm.

Sameiets styre kan nåes ved å legge henvendelse i styrets postkasser som finnes i alle inngangspartier. Styret kan også kontaktes på telefon: 90694327 (styreleder) og e-post bestilling@kvartal33.no

Vedtekter/regler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i Sameiet.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukningsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplassen og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og de innleides helse og sikkerhet gjennom et HMS-system som er levert av Bori.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har avtale med Bygårdsservice AS (www.bygardsservice.no/) om vaktmestertjeneste.

Renhold

Bygårdsservice AS er engasjert til å vaske fellesarealene.

Vekttertjeneste/kameraovervåkning:

Sameiet har avtale med Relisec (www.relisec.no) om kameraovervåknings-tjeneste.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser i garasjeanlegg, andeler som gir rett til plass eies av den enkelte sameier.

Nøkler

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte.

Utleie

Styret skal ha oversikt over alle beboere inkl. leietakere i seksjonene, slik at det finnes en samlet oversikt over hvem som bebod bygningen. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaklinformasjon på både eier og beboer.

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Kabel-TV og bredbånd

Tjenestene leveres i dag av Telia. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 22, lørdag 09 – 19 eller søndag 10 – 20. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se www.telia.no/kontakt-oss/ for mer informasjon.

Energimerking

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

Vedlikeholdshistorikk

Da bygningsmassen er ny har det ikke vært behov for større vedlikeholdsarbeider.

Forsikringer

Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If, polise nr SP2314010.1.4 (5022)

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

Egenandel er for tiden kr 30.000, -. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til If benyttes link til skadeportal i If på <https://www.if.no/bedrift/meld-skade>
Ved akutt skade kan If vakttelefon 21492400 benyttes.

Skadedyr

Avtalen gjelder for Anticimex skadedyrforsikring formidlet av If.

For å se hva forsikringen dekker, kontakt If eller se på <https://www.anticimex.com/nb-no/> for informasjon om ulike skadedyr.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder og forsikringsselskapets vakttelefon (21561402).

Sist endret 05.04.2021

ORDENSREGLER FOR Kvartal 33 sameie

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at resting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmpumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelnedkast.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan imidlertid plasseres i egne merkede rom for sykkelparkering i sameiet og i sykkelstativ utendørs.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke fugler, rotter og mus og andre skadegjørere.

Fellesarealet skal være røykfritt.

5. Kjøring og parkering

Kjøring og parkering på fellesarealet er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet, dog slik at hver enkelt beboer plikter å sørge for at eget dyrehold skaper minst mulig sjenanse for øvrige beboere, derunder sørge for å plukke opp ekskrementer fra egne dyr på sameiets område samt sørge for at egne dyr ikke urinerer i eller på sameiets bygningsmasse.

7. Andre bestemmelser

Grilling er tillatt med gassgrill og elektrisk grill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres. Dersom gassgrill benyttes, er det ikke tillatt med større gassflaske enn 11 kg. Gassflasken må til enhver tid oppbevares forsvarlig over bakkeplan, og ikke i bod eller parkeringskjeller.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

VEDTEKTER

for

KVARTAL 33 sameie, gnr. 81 bnr. 429 i Skedsmo kommune

§ 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Kvarter 33 sameie med adresse Gjerdrumsgata 24 og 26, Storgata 34 og 36 i Lillestrøm.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 116 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner, herunder en underjordisk garasjekjeller hvor 122 av 130 parkeringsplasser er seksjonert som en næringsseksjon (heretter også kalt «parkeringsseksjonen»), i eiendommen gnr. 81 bnr. 429 i Skedsmo kommune.

Næringsseksjonene nr. 117 til nr. 120 inneholder/består av kontorlokaler, mens nr. 121 utgjør parkeringsseksjonen.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal (BRA) slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger. I sameiebrøken inngår verken tilleggsdeler, boder i garasjekjeller, balkonger eller parkeringsplasser.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen iht. seksjoneringsbegjæringen. Balkonger inngår i bruksenheter. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal.

8 av parkeringsplassene i garasjekjelleren er seksjonert som tilleggsdel(er) til næringsseksjonen nr. 117, mens de resterende 122 parkeringsplassene er seksjonert som en næringsseksjon (parkeringsseksjonen). Bodene i garasjekjelleren er tilleggsdel(er) til boligseksjonene.

Den enkelte seksjonseier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal, og har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

Tilleggsdeler fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næringsseksjonene.

Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

§ 4 Rettslig rådighet over egne seksjoner

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg og pantsettelse. Ethvert eierskifte og utleie av en eller flere seksjoner skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering. Registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

Etter opprettelsen av sameiet, dvs. etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst, kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 5 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har en seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøte behandle:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderår
2. Valg av styre og varamedlemmer
3. Valg av revisor

§ 6 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som representerer minst 1/10-del av sameiet (basert på sameiebrøken) fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme, unntatt parkeringsseksjonen som ikke har stemmerett.

Kun boligseksjonene har stemmerett i anliggender som bare gjelder disse, og tilsvarende for næringsseksjonene. Dog gjelder ikke dette i felles anliggender.

Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller fra næringsformål til et annet formål,
- g) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd, annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådgigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11.

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

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig

§ 7.1 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 8 Styret

Årsmøtet skal velge et styre som består av styreleder og 4 styremedlemmer. I tillegg velges 2 varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Minst ett av styremedlemmene og ett av varamedlemmene skal velges fra eier(e) av næringsseksjonene.

Styrets medlemmer velges for to år av gangen, mens varamedlemmer velges for ett år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret kan ansette, si opp og avsette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser eller organisere forvaltningen på annen måte uten at styrets ansvar endres.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren eller andre funksjonærer representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det årsmøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 8.1 Inhabilitet

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

§ 9 Bruken av eiendommen

§ 9.1 Generelt

Seksjonseierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Årsmøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

§ 9.2 Fasader og balkonger

Sameiets styre bestemmer i hvilken grad det skal tillates å montere/sette opp utelamper på balkonger, markiser, utvendige persiennner, parabolantenner og lignende på boligseksjonenes fasader, herunder på/i boligseksjonenes balkonger. Sameiets styre bestemmer videre fargen som kan benyttes på balkongens vegger og tak, samt at balkonger skal brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

Eier(e) av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene, både ved inngangsparti, i inngangspartiet og på fasaden. Foruten den skilting som etableres etter avtale med Utbygger ved første gangs åpning av virksomhet i lokalene, skal evt. ytterligere skilting kun skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende seksjon. Næringsseksjonene kan følgelig ikke disponere fasadene til boligseksjonene til skilting. Skilting skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

§ 9.3 Ordensregler

Virksomheten i næringsseksjonene skal foregå i overensstemmelse med de lover, forskrifter og evt. vilkår fastsatt i offentlige tillatelser som gjelder for næringsvirksomheten, herunder de til enhver tid gjeldende åpningstidsbestemmelser.

Årsmøtet kan fastsette generelle ordensregler for sameiet innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven.

§ 9.4 Adkomst for drift og vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal uhindret og vederlagsfritt ha rett til å iverksette tiltak som er nødvendige for å gjennomføre drifts-, vedlikeholds- eller renoveringsarbeid som følger av vedlikeholdsplikten nedfelt i § 10. Denne retten omfatter bl.a. oppsetting av stillas ved utførelse av arbeid på fasader, adkomst over annen seksjonseiers bruksenhet etc.

§ 9.5 Eksklusiv bruk av fellesarealer

Nedenfor er det fastsatt at noen deler av fellesarealene kun skal benyttes av nærmere angitte seksjonseiere. Eneretten for bruken av fellesarealene gjelder uavhengig av om arealet er innenfor seksjonen eller tilleggsareal, og da med hjemmel i esl. § 19, 5. ledd. Der en eller flere seksjonseiere er gitt en enerett til bruk av areal skal alle kostnader til drift og vedlikehold av dette arealet dekkes av vedkommende seksjon(er), jf. § 10.

§ 9.5.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene skal ha enerett til bruk av innvendige fellesareal som ikke betjener næringsseksjonene, samt ventilasjonsanlegg, solavskjerming og andre tekniske anlegg/rom for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader og vinduer) som tilhører boligseksjonene.

§ 9.5.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene (unntatt parkeringsseksjonen)

Næringsseksjonene skal ha enerett til bruk av ventilasjonsanlegg, solavskjerming og andre tekniske anlegg/rom for betjening av næringsseksjonene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger, inkl. vinduer.

Seksjonsnummer 119 (næringsseksjon) skal ha eksklusiv bruksrett til uteareal utenfor seksjonen som vist med grønn farge på tegning inntatt som vedlegg 1. Den eksklusive bruksretten gjelder innenfor tidsrommet fra kl. 10.00 til kl. 18.00.

Næringsseksjonene har eksklusiv rett til valg og utforming av inngangsdør til egne lokaler. Næringsseksjonene skal ha rett til å medvirke og må samtykke til utsmykking av egne inngangspartier og eventuelle trappeganger opp til egne inngangsdører i 2. etasje. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn

Seksjon nr. 117 har, så lenge det drives advokatvirksomhet eller tilsvarende virksomhet i seksjon nr. 117, eksklusiv rett til utsmykking av trappesats utenfor egen inngangsdør i 2. etasje. Trappesatsen er vist med rød farge på tegning inntatt som vedlegg 2. Slik utsmykking kan dog ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrig seksjonseiere som benytter trappegangen, herunder skal det hensyntas at øvrige seksjoner består av boliger.

§ 9.6 Generelle bestemmelser vedrørende næringsseksjon nr. 121 (parkeringsseksjonen)

For næringsseksjon nr. 121, Kvartal 33 Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Kvartal 33 Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 121, med mindre Kvartal 33 Garasjesameie velger sitt eget styre.

Noen av p-plassene i parkeringsseksjonen er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Boligseksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Seksjonseiere som har en hc-plass som og som ikke har behov for hc-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser).

Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

§ 9.7 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 9.8 Videoovervåking

(1) Sameiet har etablert et system for videoovervåking av sentrale deler av fellesarealene for å oppdage og hindre uønsket adferd. Kostnader til drift av dette inngår i sameiets felleskostnader.

§10 Felleskostnader

§ 10.1 Generelt

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Vedlikeholdskostnader knyttet til tilleggsdeler til seksjoner er en utgift som knytter seg til den enkelte bruksenhet, og utgjør således en utgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet følger av vedtektene eller gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. §§ 9.5, 9.5.1 og 9.5.2, skal fordeles på den/de seksjonseier(e) som har bruksretten, jf. §§ 10.2 og 10.3.

Kostnader forbundet med balkonger (som utelukkende er tilknyttet boligseksjonene), samt dører inn til boligseksjonene, dekkes av og fordeles mellom boligseksjonene, jf. § 10.2.

Kostnader forbundet med dører inn til næringsseksjonene dekkes av og fordeles mellom næringsseksjonene (gjelder ikke parkeringsseksjonen, som er unntatt), jf. § 10.3.

Kostnader forbundet med parkering (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) skal fordeles likt pr. parkeringsplass uavhengig om parkeringsplassen utgjør en andel av parkeringsseksjonen eller er en tilleggsdel. Det er avsatt 2 plasser til elbil, strøm avregnes etter forbruk.

Variabel andel av fjernvarme og kommunale avgifter for seksjonene beregnes etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt TV og bredbånd skal fordeles likt pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet, som f. eks. regnskapsføring, styrehonorar, revisjon og kontorkostnader skal beregnes etter BRA.

§ 10.2 Kostnader som fordeles på boligseksjonene

Kostnadene til vedlikehold som boligseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk av, jf. § 9.5.1, samt kostnader som skal fordeles mellom boligseksjonene, jf. § 10.1, fjerde avsnitt, dekkes av boligseksjonene iht. særskilt kostnadsbrøk, der boligseksjonenes teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren av boligseksjonenes sameiebrøk, utgjør nevneren.

§ 10.3 Kostnader som fordeles på næringsseksjonene, unntatt parkeringsseksjonen
Kostnadene til vedlikehold som næringsseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk av, jf. § 9.5.2, samt kostnader som skal fordeles mellom næringsseksjonene (unntatt parkeringsseksjonen), jf. § 10.1, femte avsnitt, dekkes av næringsseksjonene iht. særskilt kostnadsbrøk, der næringsseksjonenes teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren av næringsseksjonenes sameiebrøk, utgjør nevneren.

§ 11 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (seksjonert som tilleggsdel eller fellesareal med eksklusiv bruksrett) påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger, omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks(er).

Vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av bruksenerett eller som i disse vedtekter ikke er gitt andre særskilte bestemmelser for, skal foretas av sameiet, og kostnadene fordeles mellom seksjonseierne slik det fremgår av § 10.

Dette innebærer at ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner. Sameiet har like fullt alminnelig vedlikeholdsansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte seksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann- avfallsrenner mv. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjoner som følge av seksjonseierens manglende daglig tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra sameiet og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må søkes skriftlig til styret og godkjennes av sameiet før byggemelding kan sendes.

§ 12 Betaling av felleskostnader

Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis hver måned et å kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet, slik at de samlede å kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å kontobeløpet for neste periode. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader er mislighold fra seksjonseierens side.

Kostnadene for drift og vedlikehold av garasje plasser, fordeles mellom seksjonseierne etter antall parkeringsplasser som disponeres.

§ 13 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves akonto i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Næringsseksjonene er unntatt fra plikten til å sette av midler til et slikt vedlikeholdsfond.

§ 14 Ansvar for egen seksjon

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende

seksjonseiers regning.

§ 15 Ombygging, utbygging og endring av egen seksjon

Hverken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk. Dette gjelder også retten til reseksjonering.

§ 16 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med egen forsikring.

Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjoner, må dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 17 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 18 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte seksjonseier hefter ikke for en annen seksjonseiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte seksjonseier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige seksjonseiere.

§ 19 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§ 20 Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 som tredje i kraft 01.01.2018.

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte i Kvartal 33 Sameie, avholdt den 28. mai 2024 kl.18:00 Folkets Hus, Storgata 38, 2004 Lillestrøm.

Den oppsatte sakliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Tore Lyse

B) Opptak av navnefortegnelse

Til stede fra seksjonseierne: 42 stemmeberettigede, 1 fullmakt.
Totalt: 43 stemmeberettigede.

C) Valg av sekretær og 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen.

Paul Skulstad ble valgt til sekretær.

Snøfrid Ingholm og Trude Gylland ble valgt til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på og erklære dette for lovlig satt.

Vedtak: Innkallingen til møtet ble godkjent.

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2023

Styrets årsberetning for 2023 ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Årsregnskap for 2023

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått vedtatt.

Vedtak: Årsregnskapet for 2023 ble enstemmig vedtatt.

B) Revisors beretning ble fremlagt.

Revisors beretning ble tatt til etterretning

C) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at det positive årsresultatet på kr. 586.597,- overføres til opptjent egenkapital.

Vedtak: Den foreslåtte anvendelsen av årsresultatet ble enstemmig vedtatt.

SAK 4

GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret på kr 410.000,- ble foreslått.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

SAK 5

INNKOMNE SAKER

A) Avsetning til vedlikeholdsfond

Styret fremmet følgende forslag:

Årsmøtet ber Styret sette av kr. 500.000 til vedlikeholdsfondet til dekning av fremtidig vedlikehold og eventuelt andre påkostninger eller fellestiltak.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

SAK 6

VALG

Valg av ett styremedlem for 2 år

Valgt ble: Roger Andersen - gjenvalgt

Valg av ett styremedlem
for 2 år

Valgt ble: Knut Arne Strand - gjenvalgt

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgt ble: Bjørn Casper Edvardsen - gjenvalgt

Valgt ble: Johanne Bolstad - gjenvalgt

Valg av valgkomité for 1 år

Valgt ble: Per Johansson - gjenvalg
Ylonka Kaupang - gjenvalg
Thore Andre Krystad – gjenvalg

Protokollen undertegnes av:

Forking
Møteleder valgt av årsmøtet

Paul Skulstad
Sekretær valgt av årsmøtet

Trude Cay Vard
Protokollvitne valgt av årsmøtet

Stephaniel Lydehn
Protokollvitne valgt av årsmøtet

Styresammensetning etter årsmøtet:

Styreleder: Tore Lyse
Styremedlemmer: Ove Halvorsen (næring)
Paul Skulstad
Roger Andersen
Knut Arne Strand

Varamedlemmer: Johanne Bolstad (LFI)
Bjørn Casper Edvardsen

Sist endret 05.03.2018

ORDENSREGLER FOR Kvartal 33 sameie

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for å eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelnedkast.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan imidlertid plasseres i egne merkede rom for sykkelparkering i sameiet og i sykkelstativ utendørs.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke fugler, rotter og mus og andre skadegjørere.

Fellesarealet skal være røykfritt.

5. Kjøring og parkering

Kjøring og parkering på fellesarealet er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet, dog slik at hver enkelt beboer plikter å sørge for at eget dyrehold skaper minst mulig sjenanse for øvrige beboere, derunder sørge for å plukke opp ekskrementer fra egne dyr på sameiets område samt sørge for at egne dyr ikke urinerer i eller på sameiets bygningsmasse.

7. Andre bestemmelser

Grilling er tillatt med gassgrill og elektrisk grill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres. Dersom gassgrill benyttes, er det ikke tillatt med større gassflaske enn 5 kg. Gassflasken må til enhver tid oppbevares forsvarlig over bakkeplan, og ikke i bod eller parkeringskjeller.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

VEDTEKTER

for

KVARTAL 33 sameie, gnr. 81 bnr. 429 i Skedsmo kommune

§ 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Kvar탈 33 sameie med adresse Gjerdrumgata 24 og 26, Storgata 34 og 36 i Lillestrøm.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 116 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner, herunder en underjordisk garasjekjeller hvor 122 av 130 parkeringsplasser er seksjonert som en næringsseksjon (heretter også kalt «parkeringsseksjonen»), i eiendommen gnr. 81 bnr. 429 i Skedsmo kommune.

Næringsseksjonene nr. 117 til nr. 120 inneholder/består av kontorlokaler, mens nr. 121 utgjør parkeringsseksjonen.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal (BRA) slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger. I sameiebrøken inngår verken tilleggsdeler, boder i garasjekjeller, balkonger eller parkeringsplasser.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen iht. seksjoneringsbegjæringen. Balkonger inngår i bruksenhete. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal.

8 av parkeringsplassene i garasjekjelleren er seksjonert som tilleggsdel(er) til næringsseksjonen nr. 117, mens de resterende 122 parkeringsplassene er seksjonert som en næringsseksjon (parkeringsseksjonen). Bodene i garasjekjelleren er tilleggsdel(er) til boligseksjonene.

Den enkelte seksjonseier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal, og har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

Tilleggsdeler fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næringsseksjonene.

Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

§ 4 Rettslig rådighet over egne seksjoner

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg og pantsettelse. Ethvert eierskifte og utleie av en eller flere seksjoner skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering. Registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

Etter opprettelsen av sameiet, dvs. etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst, kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 5 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har en seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøte behandle:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderår
2. Valg av styre og varamedlemmer
3. Valg av revisor

§ 6 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som representerer minst 1/10-del av sameiet (basert på sameiebrøken) fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme, unntatt parkeringsseksjonen som ikke har stemmerett.

Kun boligseksjonene har stemmerett i anliggender som bare gjelder disse, og tilsvarende for næringsseksjonene. Dog gjelder ikke dette i felles anliggender.

Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller fra næringsformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd, annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11.

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

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig

§ 7.1 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 8 Styret

Årsmøtet skal velge et styre som består av styreleder og 4 styremedlemmer. I tillegg velges 2 varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Minst ett av styremedlemmene og ett av varamedlemmene skal velges fra eier(e) av næringsseksjonene.

Styrets medlemmer velges for to år av gangen, mens varamedlemmer velges for ett år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret kan ansette, si opp og avsette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser eller organisere forvaltningen på annen måte uten at styrets ansvar endres.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren eller andre funksjonærer representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det årsmøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 8.1 Inhabilitet

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

§ 9 Bruken av eiendommen

§ 9.1 Generelt

Seksjonseierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Årsmøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

§ 9.2 Fasader og balkonger

Sameiets styre bestemmer i hvilken grad det skal tillates å montere/sette opp utelamper på balkonger, markiser, utvendige persiennner, parabolantenner og lignende på boligseksjonenes fasader, herunder på/i boligseksjonenes balkonger. Sameiets styre bestemmer videre fargen som kan benyttes på balkongens vegger og tak, samt at balkonger skal brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

Eier(e) av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene, både ved inngangsparti, i inngangspartiet og på fasaden. Foruten den skilting som etableres etter avtale med Utbygger ved første gangs åpning av virksomhet i lokalene, skal evt. ytterligere skilting kun skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende seksjon. Næringsseksjonene kan følgelig ikke disponere fasadene til boligseksjonene til skilting. Skilting skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

§ 9.3 Ordensregler

Virksomheten i næringsseksjonene skal foregå i overensstemmelse med de lover, forskrifter og evt. vilkår fastsatt i offentlige tillatelser som gjelder for næringsvirksomheten, herunder de til enhver tid gjeldende åpningstidsbestemmelser.

Årsmøtet kan fastsette generelle ordensregler for sameiet innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven.

§ 9.4 Adkomst for drift og vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal uhindret og vederlagsfritt ha rett til å iverksette tiltak som er nødvendige for å gjennomføre drifts-, vedlikeholds- eller renoveringsarbeid som følger av vedlikeholdsplikten nedfelt i § 10. Denne retten omfatter bl.a. oppsetting av stillas ved utførelse av arbeid på fasader, adkomst over annen seksjonseiers bruksenhet etc.

§ 9.5 Eksklusiv bruk av fellesarealer

Nedenfor er det fastsatt at noen deler av fellesarealene kun skal benyttes av nærmere angitte seksjonseiere. Eneretten for bruken av fellesarealene gjelder uavhengig av om arealet er innenfor seksjonen eller tilleggsareal, og da med hjemmel i esl. § 19, 5. ledd. Der en eller flere seksjonseiere er gitt en enerett til bruk av areal skal alle kostnader til drift og vedlikehold av dette arealet dekkes av vedkommende seksjon(er), jf. § 10.

§ 9.5.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene skal ha enerett til bruk av innvendige fellesareal som ikke betjener næringsseksjonene, samt ventilasjonsanlegg, solavskjerming og andre tekniske anlegg/rom for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader og vinduer) som tilhører boligseksjonene.

§ 9.5.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene (unntatt parkeringsseksjonen)

Næringsseksjonene skal ha enerett til bruk av ventilasjonsanlegg, solavskjerming og andre tekniske anlegg/rom for betjening av næringsseksjonene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger, inkl. vinduer.

Seksjonsnummer 119 (næringsseksjon) skal ha eksklusiv bruksrett til uteareal utenfor seksjonen som vist med grønn farge på tegning inntatt som vedlegg 1. Den eksklusive bruksretten gjelder innenfor tidsrommet fra kl. 10.00 til kl. 18.00.

Næringsseksjonene har eksklusiv rett til valg og utforming av inngangsdør til egne lokaler. Næringsseksjonene skal ha rett til å medvirke og må samtykke til utsmykking av egne inngangspartier og eventuelle trappeganger opp til egne inngangsdører i 2. etasje. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn

Seksjon nr. 117 har, så lenge det drives advokatvirksomhet eller tilsvarende virksomhet i seksjon nr. 117, eksklusiv rett til utsmykking av trappesats utenfor egen inngangsdør i 2. etasje. Trappesatsen er vist med rød farge på tegning inntatt som vedlegg 2. Slik utsmykking kan dog ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrig seksjonseiere som benytter trappegangen, herunder skal det hensyntas at øvrige seksjoner består av boliger.

§ 9.6 Generelle bestemmelser vedrørende næringsseksjon nr. 121 (parkeringsseksjonen)

For næringsseksjon nr. 121, Kvartal 33 Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Kvartal 33 Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 121, med mindre Kvartal 33 Garasjesameie velger sitt eget styre.

Noen av p-plassene i parkeringsseksjonen er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Boligseksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Seksjonseiere som har en hc-plass som og som ikke har behov for hc-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser).

Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

§ 9.7 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 9.8 Videoovervåking

(1) Sameiet har etablert et system for videoovervåking av sentrale deler av fellesarealene for å oppdage og hindre uønsket adferd. Kostnader til drift av dette inngår i sameiets felleskostnader.

§10 Felleskostnader

§ 10.1 Generelt

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Vedlikeholdskostnader knyttet til tilleggsdeler til seksjoner er en utgift som knytter seg til den enkelte bruksenhet, og utgjør således en utgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet følger av vedtektene eller gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. §§ 9.5, 9.5.1 og 9.5.2, skal fordeles på den/de seksjonseier(e) som har bruksretten, jf. §§ 10.2 og 10.3.

Kostnader forbundet med balkonger (som utelukkende er tilknyttet boligseksjonene), samt dører inn til boligseksjonene, dekkes av og fordeles mellom boligseksjonene, jf. § 10.2.

Kostnader forbundet med dører inn til næringsseksjonene dekkes av og fordeles mellom næringsseksjonene (gjelder ikke parkeringsseksjonen, som er unntatt), jf. § 10.3.

Kostnader forbundet med parkering (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) skal fordeles likt pr. parkeringsplass uavhengig om parkeringsplassen utgjør en andel av parkeringsseksjonen eller er en tilleggsdel. Det er avsatt 24 plasser til elbil, strøm avregnes etter forbruk.

Variabel andel av fjernvarme og kommunale avgifter for seksjonene beregnes etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt TV og bredbånd skal fordeles likt pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet, som f. eks. regnskapsføring, styrehonorar, revisjon og kontorkostnader skal beregnes etter BRA.

§ 10.2 Kostnader som fordeles på boligseksjonene

Kostnadene til vedlikehold som boligseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk av, jf. § 9.5.1, samt kostnader som skal fordeles mellom boligseksjonene, jf. § 10.1, fjerde avsnitt, dekkes av boligseksjonene iht. særskilt kostnadsbrøk, der boligseksjonenes teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren av boligseksjonenes sameiebrøk, utgjør nevneren.

§ 10.3 Kostnader som fordeles på næringsseksjonene, unntatt parkeringsseksjonen
Kostnadene til vedlikehold som næringsseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk av, jf. § 9.5.2, samt kostnader som skal fordeles mellom næringsseksjonene (unntatt parkeringsseksjonen), jf. § 10.1, femte avsnitt, dekkes av næringsseksjonene iht. særskilt kostnadsbrøk, der næringsseksjonenes teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren av næringsseksjonenes sameiebrøk, utgjør nevneren.

§ 11 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (seksjonert som tilleggsdel eller fellesareal med eksklusiv bruksrett) påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger, omfattes av vedlikeholdspikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks(er).

Vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av bruksenerett eller som i disse vedtekter ikke er gitt andre særskilte bestemmelser for, skal foretas av sameiet, og kostnadene fordeles mellom seksjonseierne slik det fremgår av § 10.

Dette innebærer at ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner. Sameiet har like fullt alminnelig vedlikeholdsansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte seksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann- avfallsrenner mv. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjoner som følge av seksjonseierens manglende daglig tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra sameiet og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må søkes skriftlig til styret og godkjennes av sameiet før byggemelding kan sendes.

§ 12 Betaling av felleskostnader

Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis hver måned et å kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet, slik at de samlede å kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å kontobeløpet for neste periode. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader er mislighold fra seksjonseierens side.

Kostnadene for drift og vedlikehold av garasjeplasser, fordeles mellom seksjonseierne etter antall parkeringsplasser som disponeres.

§ 13 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves akonto i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Næringsseksjonene er unntatt fra plikten til å sette av midler til et slikt vedlikeholdsfond.

§ 14 Ansvar for egen seksjon

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende

seksjonseiers regning.

§ 15 Ombygging, utbygging og endring av egen seksjon

Hverken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk. Dette gjelder også retten til reseksjonering.

§ 16 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med egen forsikring.

Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjoner, må dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 17 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 18 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte seksjonseier hefter ikke for en annen seksjonseiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte seksjonseier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige seksjonseiere.

§ 19 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§ 20 Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 som tredje i kraft 01.01.2018.



Informasjon fra kommunen

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Plan- og bygningsavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 LILLESTRØM

SENTRALBORD
66 93 80 00



BESØKSADRESSE
Jonas Liesgate 18 LILLESTRØM

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO
KOMMUNE

Veidekke ASA
Postboks 505 Skøyen
0214 OSLO

DERES REF: VÅR REF:
2014/12183

SAKSBEHANDLER:
Hanne Kristin Reitan Hermansen,

DATO:
15.06.2018

Saksnr.:2014/12183
Vedtaksnr.(DS):18/488

Ferdigattest - Uteoppholdsarealer - Nybygg bolig/næring - gnr 81 bnr 429 - Skedsmogata 17 med flere - Kvartal 33

VEDTAK

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Nybygg bolig/næring, Skedsmogata 17, 2000 LILLESTRØM

Gnr: 81	Bnr: 429	Festenr:	Seksjonsnr:
BRA: 19 373 m ²			
Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak	
DS 15/123	8.6.15	Rammetillatelse og dispensasjon	
DS 15/621	16.9.15	Igangsettingstillatelse I	
DS 16/131	18.2.16	Igangsettingstillatelse II	
DS 17/277	27.3.17	Igangsettingstillatelse III	
PS 16/3	6.1.16	Godkjent Estetikk og utomhusplan (HUT)	
DS 17/704	28.8.17	Midlertidig brukstillatelse blokk A, kjelleretasjer, utomhusarealer	
DS 17/830	21.9.17	Midlertidig brukstillatelse blokk B, felles takhage, næring plan 2 blokk B/C	
DS 17/906	17.10.17	Midlertidig brukstillatelse blokk C, resterende uteoppholdsarealer	
DS 17/947	24.10.17	Tillatelse til endring av gitt tillatelse – oppdeling i to næringsarealer plan 1	
DS 17/1123	12.12.17	Midlertidig brukstillatelse – næringsarealer plan 1	

Merknader:

- Sluttbefaring uteoppholdsarealer ble avholdt 15.5.18 og dokumentert 11.6.18.
- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra ansvarlig søker, datert 5.2.18, komplettert 11.6.1.

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

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

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 den oppdager 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. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Skedsmo kommune.

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

Med hilsen

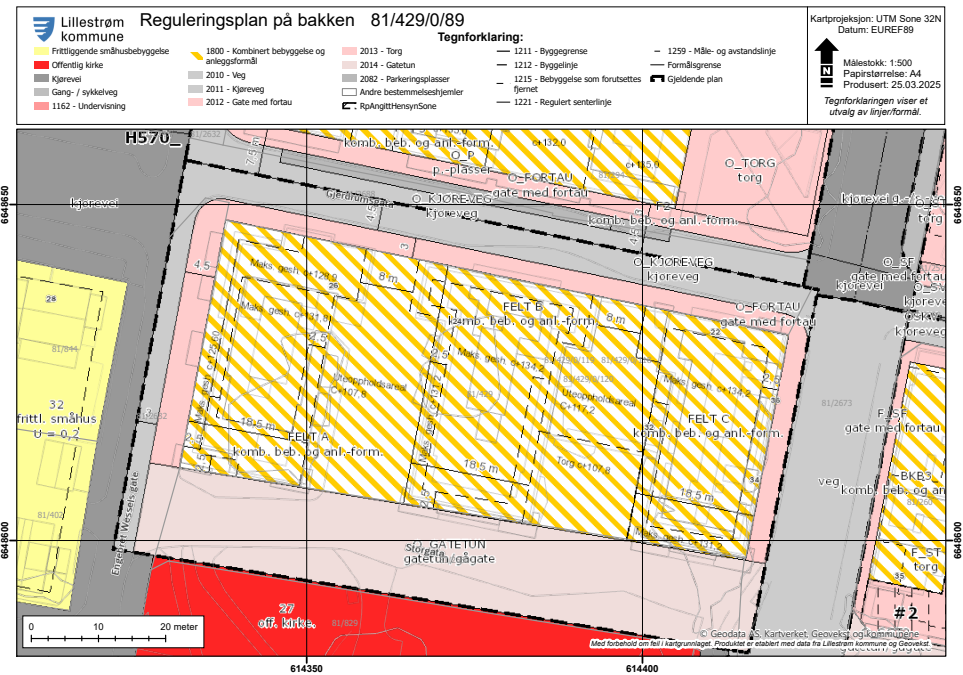
Ellen Anita Holterhagen
seksjonsleder

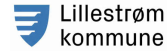
Hanne Kristin Reitan Hermansen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Faktura ettersendes.

Kopi: NRBR





POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 25.03.2025

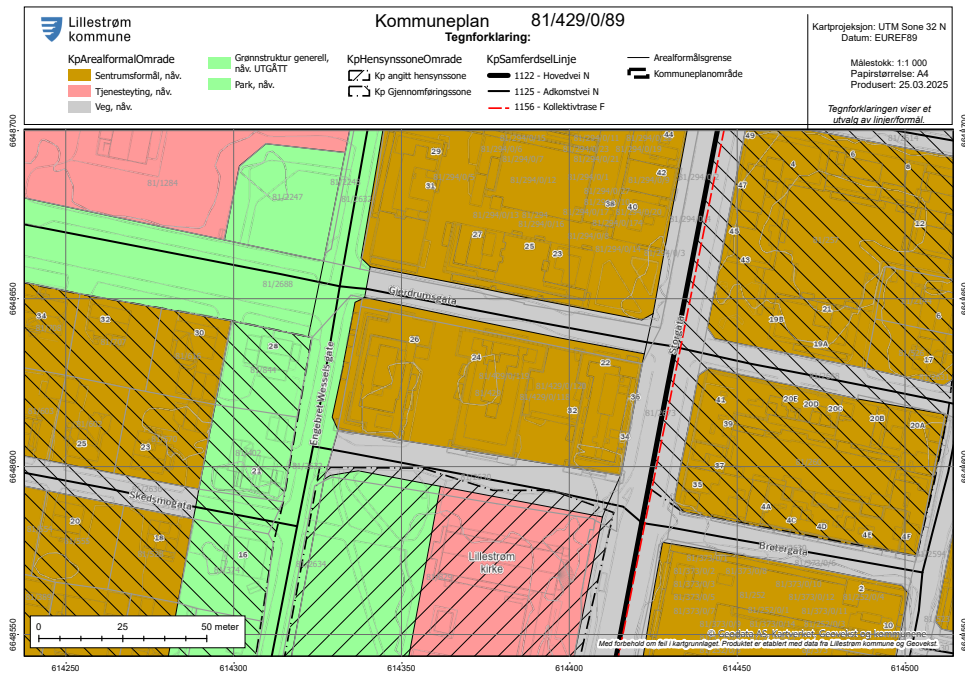
EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt						Kilde: Lillestrøm kommune			
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	429	Festenr.	0	Seksjonsnr.	89
Hovedadresse	Storgata 36								

Beskrivelse

Årsbeløp [kr.]

Eiendomsskatt 2025

0.00



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/JONAS ANDRÉ WINJE
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0189/23
Vår referanse: 3189611/21492348
Bestilling: C3 2023-05-30 (6) 72

Dato
30.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
384060	200	29.4.2016	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030 LILLESTRØM	81	429	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2016/384060/200
Uthentet 2023-05-31 10:27

Side 1 av 8

3636542

Retur
Hafslund Nett AS
v/Netteier
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV NETTSTASJON I BYGG, 1. ETC. (STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS og **Kvartal 33 AS**
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)



Doknr: 384060 Tinglyst: 29.04.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

som eier og hjemmelshaver av bygg på gnr. 81 bnr. 429 i Skedsmo kommune, er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv av rom for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr. S0303, adr.: Gjerdrumsgata 24 i bygg på ovennevnte eiendom er vist på vedlagte tegning datert 2016-01-07 og kart datert 17-02-2016.

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1. NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier evigvarende (stedsevarig) rett til bruk av rom til plassering av nettstasjon i ovennevnte bygning. Retten inkluderer tilhørende kabelanlegg over eiendommen, samt rett til å drifte, vedlikeholde og fornye kabelanlegg og nettstasjon. Rommet utføres i henhold til Netteiers krav. Netteier har ansvar for fremtidig innvendig vedlikehold av rommet.

Det bygningsmessige utstyr som er oppført på nettstasjonstegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av Grunneier. Ønsker Grunneier utstyr utover Netteiers standardutstyr, holdes og leveres dette av Grunneier og skal på forhånd godkjennes av Netteier.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal til enhver tid på døgnet ha rett til uhindret adgang til nettstasjon og kabelanlegg.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

Basert på dok mal 2300472 rev A3,
04_02_11_NS_RB_1e1g

3636542

Side 1 av 4

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygningsmessige endringer som er til hinder for adkomst til nettstasjon og kabelanlegg, eller medfører svekkede ventilasjonsforhold i nettstasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og forlegging av kabler må ikke foretas. Installasjoner som er Netteier uvedkommende tillates ikke ført gjennom nettstasjonen.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjonen

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjon med tilhørende kabelnett faller bort, kan Grunneier vederlagsfritt kreve rommet tilbake i ryddet stand.

3. ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for stedsvarig rett til bruk av eksisterende adkomst, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.



4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1. Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstillelse.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

5.1 Elektromagnetiske feltforstyrrelser

Rundt Netteiers nettstasjoner kan det oppstå elektromagnetiske felter. Det anbefales derfor ikke å montere datautstyr eller annet følsomt elektronisk utstyr i tilstøtende lokaler til nettstasjonen. Netteier påtar seg intet ansvar for forstyrrelser på slikt utstyr dersom anbefalingen ikke følges.

5.2 Ventilasjon

Dersom Grunneier bygger ventilasjonen for nettstasjonen avvikende ift. Netteiers standardkrav, skal Grunneier dokumentere at alternative løsninger overholder Netteiers temperaturkrav. Grunneier påtar seg likeledes ansvaret for at beregningene av alternative løsninger er riktige. Alle kostnader vedrørende eventuell utbedring pga. feil beregninger og dimensjonering påhviler Grunneier.



Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted: *Støyen* Dato: *2016-16* Sted: Oslo Dato: 2016-02-19

Grunneier 1
signatur: *Hermann Engelsen*
(Blokkbokst.): *Hermann Engelsen*
Org.nr./
personnr.: *896 225 222*
KVARTAL 33 AS

Grunneier 2
signatur:
(Blokkbokst.):
Org.nr./
personnr.:

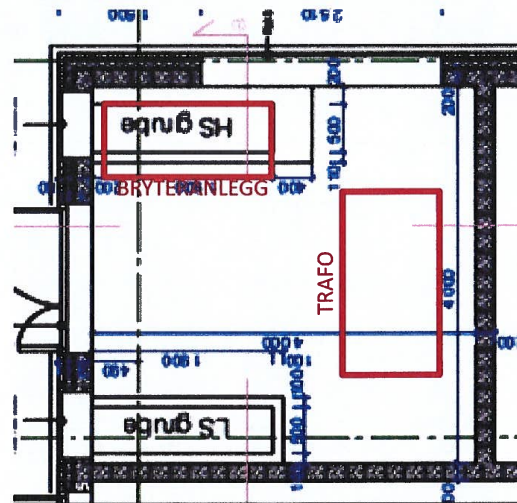
Gr.eier3
signatur:
(Blokkbokst.):
Org.nr./
personnr.:

Hafslund Nett AS
NO 980 489 698 MVA

Leder
signatur: *Lars Davidsen*
(Blokkbokst.): **Lars Davidsen**

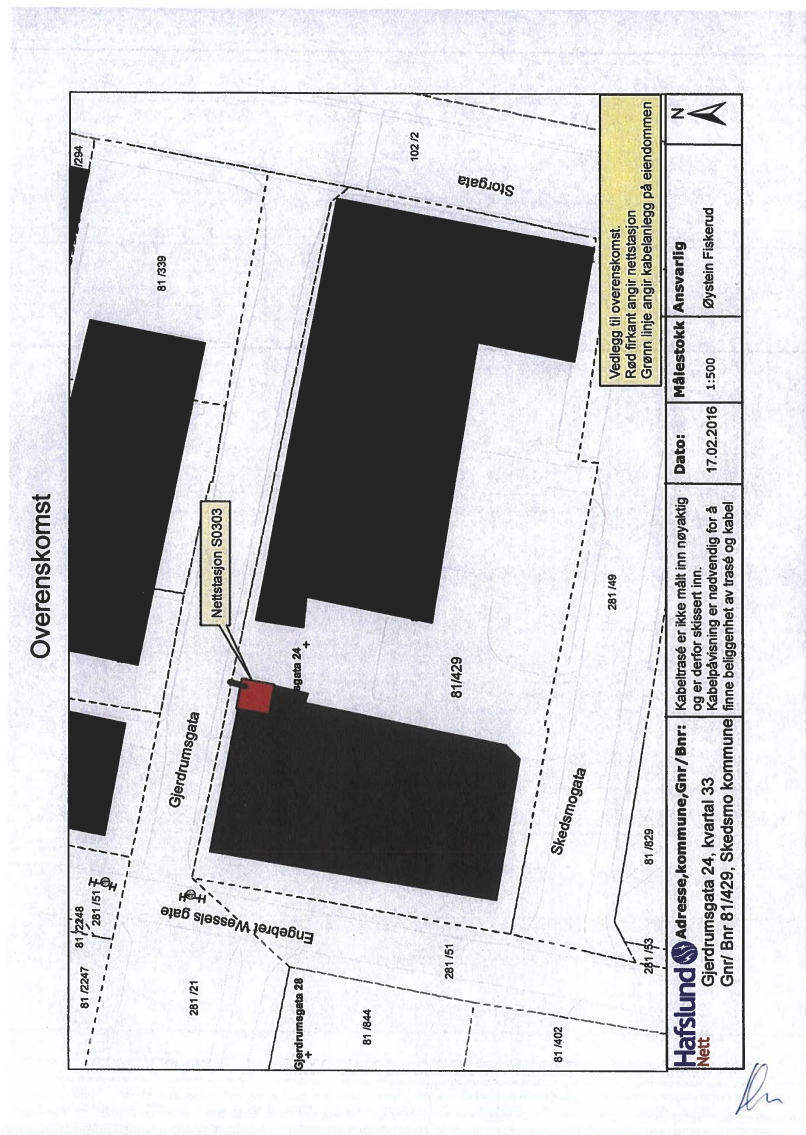
Saksbeh.,
signatur: *Øystein Fiskerud*
(Blokkbokst.): **Øystein Fiskerud**

h



Nettstasjon 50303, komponenttegning
Gjerdrums gate, kvartal 33, Skeidsmo kommune
Gnr 81 Bnr 429
OPD00037227/AQ1019280
Vedlegg til overenskomst
Dato: 2016-01-07
Sign: ØVSE

h



Hafslund Nett

Kartverket Tinglysing
3507 HØNEFOSS

Deres dato
2016-04-28

Deres referanse
INNKOMMET
JOURNALNR: 10 116 479
29 APR 2016
STATENS KARTVERK

Vår dato
2016-04-28

Vår referanse
Vår sakbehandler
Ronja M. Skaug
Mail: ronja.martina.skaug@hafslund.no

Kopi til

Tinglysing av avtale

Vedlagt følger avtale til tinglysing:

Kommune	Skedsmo
Gnr	81
Bnr	429
Anlegg	Nettstasjon (under 8 kvm) nr. S0303

Avtalen er signert ihht vedlagt fullmakt. Vedlagt følger samtykke fra urådighetshaver.

Hafslund Nett AS ber om at følgende punkter registreres i grunnboken:

- Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og formyelse (punkt 1.1)
- Transport og ferdseil (punkt 1.2)
- Byggeforbud og beplantning (punkt 1.4)

Faktura bes sendt:
Hafslund Nett AS
Postboks 990 – Skøyen
0247 Oslo

Tinglyste dokumenter returneres til:
Hafslund Nett AS v/ Ronja Martine Skaug
Postboks 990
0247 Oslo

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Ronja M. Skaug
Ronja Martine Skaug
rådgiver
Rettingheter

Vedlegg:
To eksemplarer av overnevnte avtale



LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/JONAS ANDRÉ WINJE
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0189/23
Vår referanse: 3189603/21492308
Bestilling: C3 2023-05-30 (6) 71

Dato
30.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 581372 **Embete:** 200 **Registrert:** 2.6.2017 **Rettsstiftelse:** SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030 LILLESTRØM	81	429	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverkveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2017/581372/200
Uthentet 2023-05-31 10:26

Side 1 av 21

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602159165
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr: 974637979 Navn: SKEDSMO KOMMUNE TEKNISK SEKTOR Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr: 896235222 Navn: KVARTAL 33 AS Brukshet: Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Matrikkelenheten som er seksjonert
Knr: 0231 Gnr: 81 Bnr: 429

Nye seksjoner		Samlebehold		Formålkode		Tilleggsareal bygning		Eksklusivt utareal	
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Kode	Kode	Bygning	Bygning	Utareal
0231	81	429	0	1	115/11354	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei
0231	81	429	0	2	60/11354	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei
0231	81	429	0	3	53/11354	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei
0231	81	429	0	4	86/11354	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei
0231	81	429	0	5	74/11354	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei
0231	81	429	0	6	40/11354	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei
0231	81	429	0	7	68/11354	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei
0231	81	429	0	8	115/11354	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei
0231	81	429	0	9	60/11354	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei
0231	81	429	0	10	53/11354	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei
0231	81	429	0	11	89/11354	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei
0231	81	429	0	12	67/11354	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei
0231	81	429	0	13	74/11354	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei
0231	81	429	0	14	40/11354	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei
0231	81	429	0	15	69/11354	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei
0231	81	429	0	16	115/11354	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei
0231	81	429	0	17	115/11354	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei
0231	81	429	0	18	89/11354	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei
0231	81	429	0	19	67/11354	Boligseksjon	Ja	Ja	Nei



Side 1 av 5

31.05.2017 11:01


Melding til tinglysning

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0231	81	429	0	20	74/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	21	113/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	22	115/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	23	115/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	24	89/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	25	67/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	26	74/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	27	113/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	28	115/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	29	115/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	30	89/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	31	67/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	32	74/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	33	113/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	34	109/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	35	89/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	36	67/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	37	200/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	38	211/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	39	77/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	40	46/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	41	83/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	42	120/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	43	62/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	44	47/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	45	88/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	46	73/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	47	42/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	48	55/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	49	107/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	50	120/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	51	62/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	52	47/11354	Boligsesjon	Ja	Nei

31.05.2017 11:01

Side 2 av 5


Melding til tinglysning

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0231	81	429	0	53	88/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	54	73/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	55	42/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	56	55/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	57	107/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	58	120/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	59	62/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	60	47/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	61	88/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	62	73/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	63	42/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	64	55/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	65	107/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	66	120/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	67	62/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	68	47/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	69	88/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	70	73/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	71	42/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	72	55/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	73	107/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	74	120/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	75	62/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	76	47/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	77	88/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	78	73/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	79	42/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	80	55/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	81	107/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	82	99/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	83	128/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	84	105/11354	Boligsesjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	85	114/11354	Boligsesjon	Ja	Nei

31.05.2017 11:01

Side 3 av 5


Melding til tinglysning

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
0231	81	429	0	86	44 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	87	87 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	88	85 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	89	29 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	90	78 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	91	114 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	92	44 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	93	87 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	94	85 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	95	44 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	96	78 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	97	114 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	98	44 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	99	87 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	100	85 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	101	44 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	102	78 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	103	114 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	104	44 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	105	87 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	106	85 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	107	44 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	108	78 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	109	114 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	110	44 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	111	87 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	112	85 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	113	44 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	114	78 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	115	128 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	116	106 / 11354	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	117	793 / 11354	Næringsseksjon	Ja	Nei
0231	81	429	0	118	221 / 11354	Næringsseksjon	Ja	Nei

31.05.2017 11.01

Side 4 av 5


Melding til tinglysning

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
0231	81	429	0	119	734 / 11354	Næringsseksjon		Nei
0231	81	429	0	120	160 / 11354	Næringsseksjon		Nei
0231	81	429	0	121	1 / 11354	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Mannikelloven § 24

31.05.2017 11.01

Side 5 av 5

Begjæring om oppdeling i eiерseksjoner reseksjonering

Rekvirentens navn KVARTAL 33 AS Adresse Strømsveien 65 Postnr Poststed 2010 STRØMMEN (Under-organisasjonsnr./fødselsnr. Ref. nr.) 896,235,222	Plass for tinglysingsstempel
---	------------------------------

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunennr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festlenr.	Snr.
0231	SKEDSMO	81	429	-	-

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Og nr. (1/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)	
896235222	KVARTAL 33 AS	1/1	

3. Begjæring																							
Eiendommen begjæres oppdelt i eiерseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																							
S-nr.	Fø-mål	Brak (teller)	Til-leggs areal	S-nr.	Fø-mål	Brak (teller)	Til-leggs areal	S-nr.	Fø-mål	Brak (teller)	Til-leggs areal	S-nr.	Fø-mål	Brak (teller)	Til-leggs areal	S-nr.	Fø-mål	Brak (teller)	Til-leggs areal	S-nr.	Fø-mål	Brak (teller)	Til-leggs areal
1)	4)	5)	6)	1)	4)	5)	6)	1)	4)	5)	6)	1)	4)	5)	6)	1)	4)	5)	6)	1)	4)	5)	6)
1	B	115	B	13	B	74	B	25	B	67	B	37	B	200	B	49	B	107	B				
2	B	60	B	14	B	40	B	26	B	74	B	38	B	211	B	50	B	120	B				
3	B	53	B	15	B	69	B	27	B	113	B	39	B	77	B	51	B	62	B				
4	B	86	B	16	B	115	B	28	B	115	B	40	B	46	B	52	B	47	B				
5	B	74	B	17	B	115	B	29	B	115	B	41	B	83	B	53	B	88	B				
6	B	40	B	18	B	89	B	30	B	89	B	42	B	120	B	54	B	73	B				
7	B	68	B	19	B	67	B	31	B	67	B	43	B	62	B	55	B	42	B				
8	B	115	B	20	B	74	B	32	B	74	B	44	B	47	B	56	B	55	B				
9	B	60	B	21	B	113	B	33	B	113	B	45	B	88	B	57	B	107	B				
10	B	53	B	22	B	115	B	34	B	109	B	46	B	73	B	58	B	120	B				
11	B	89	B	23	B	115	B	35	B	89	B	47	B	42	B	59	B	62	B				
12	B	67	B	24	B	89	B	36	B	67	B	48	B	55	B	60	B	47	B				
Sum tellere:				= nevner:				SE VEDLEGG															

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 13-17
 Utstederens underskrift: Herman Engesaar

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eiерseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen					
Kommunennr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festlenr.	Seksjonsnr.
231	SKEDSMO	81	429	-	-

3. Begjæring																							
Eiendommen begjæres oppdelt i eiерseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																							
S-nr.	Fø-mål	Brak (teller)	Til-leggs areal	S-nr.	Fø-mål	Brak (teller)	Til-leggs areal	S-nr.	Fø-mål	Brak (teller)	Til-leggs areal	S-nr.	Fø-mål	Brak (teller)	Til-leggs areal	S-nr.	Fø-mål	Brak (teller)	Til-leggs areal	S-nr.	Fø-mål	Brak (teller)	Til-leggs areal
61	B	88	B	91	B	114	B	121	N	I	B	151											
62	B	73	B	92	B	44	B	122				152											
63	B	42	B	93	B	87	B	123				153											
64	B	55	B	94	B	85	B	124				154											
65	B	107	B	95	B	44	B	125				155											
66	B	120	B	96	B	78	B	126				156											
67	B	62	B	97	B	114	B	127				157											
68	B	47	B	98	B	44	B	128				158											
69	B	88	B	99	B	87	B	129				159											
70	B	73	B	100	B	85	B	130				160											
71	B	42	B	101	B	44	B	131				161											
72	B	55	B	102	B	78	B	132				162											
73	B	107	B	103	B	114	B	133				163											
74	B	120	B	104	B	44	B	134				164											
75	B	62	B	105	B	87	B	135				165											
76	B	47	B	106	B	85	B	136				166											
77	B	88	B	107	B	44	B	137				167											
78	B	73	B	108	B	78	B	138				168											
79	B	42	B	109	B	114	B	139				169											
80	B	55	B	110	B	44	B	140				170											
81	B	107	B	111	B	87	B	141				171											
82	B	99	B	112	B	85	B	142				172											
83	B	128	B	113	B	44	B	143				173											
84	B	105	B	114	B	78	B	144				174											
85	B	114	B	115	B	128	B	145				175											
86	B	44	B	116	B	106	B	146				176											
87	B	87	B	117	N	793	B	147				177											
88	B	85	B	118	N	221		148				178											
89	B	29	B	119	N	734		149				179											
90	B	78	B	120	N	160		150				180											
Sum tellere:				= nevner:				11354				= nevner:				11354							

Dato: 13-17
 Utstederens underskrift: Herman Engesaar

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utledd til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastslått vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato <i>Skøyen, 18-17</i>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Horvann Krogstad</i> <i>Horvann Krogstad</i>	Eksefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
------------------------------------	--	--

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
 Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato _____ Underskrift _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

Tillatelsen er innlåst nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festn.	Snr.	Kommune
81	429	-	-	SKEDSMO

Dato _____ Stempel og underskrift _____

09.05.2017 *Per Esil Johnsen*

Skedsmo kommune
Teknisk sektor
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Noter:

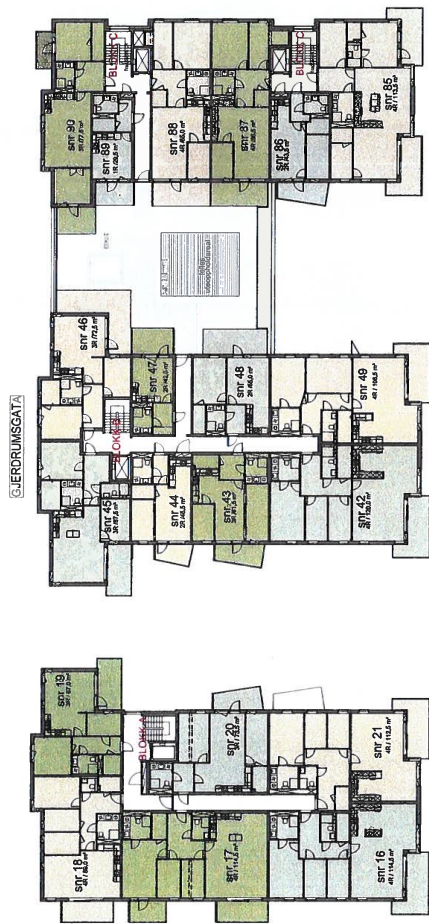
- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebøk med hele tallet i teller og nevner.
- Selt B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsliftestær som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett eller elerseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg. I § 25 tredje ledd. Panterett innlåst i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsrunnlag.
- Etter elerseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samelemøtet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsplan.

Plass for tinglysingsattest, plantegninger mv.

Dato _____ Utledderens underskrift _____

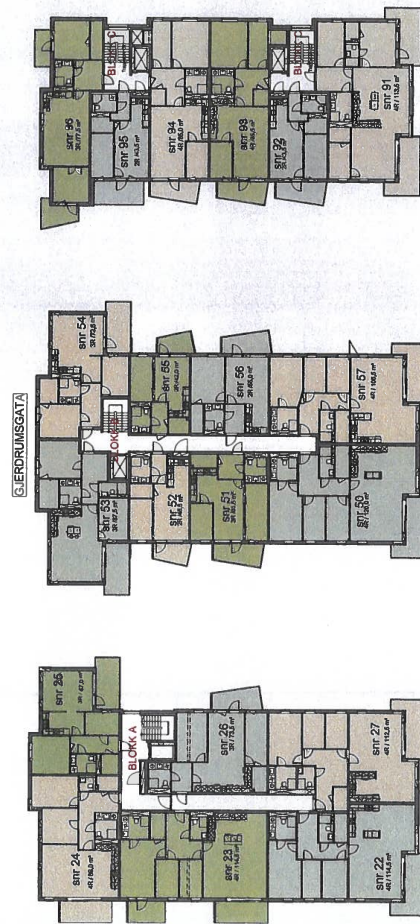
18-17, Skøyen *Horvann Krogstad* *Horvann Krogstad*

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-19989-2006 PDF



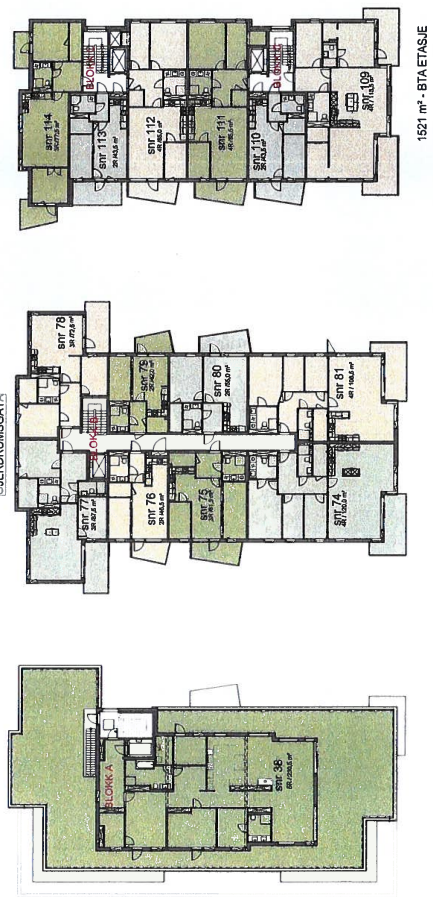
1960 m² - BITA ETASJE

Kartnavn		Karttype		Kartskala		Kartdato		Kartstatus	
Kvartal 33 - Liljestrøm		Ark. Fosse og Aasen AS - Drammensveien 136, 0277 Oslo		1:500		15.02.2023		A	
G.nr./B.nr. 814/29		Kvartal 33 AS		A-203		1:250		B	
Gnr./Bnr. 814/29		Kvartal 33 AS		A-203		1:250		B	



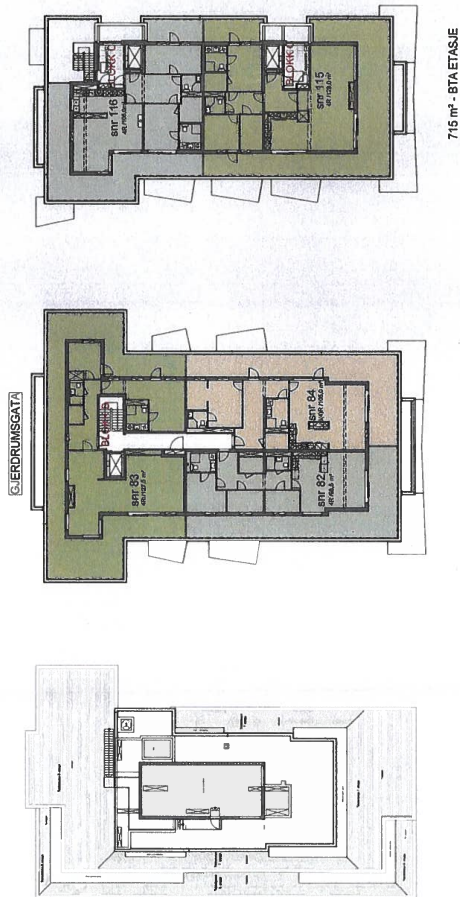
1960 m² - BITA ETASJE

Kartnavn		Karttype		Kartskala		Kartdato		Kartstatus	
Kvartal 33 - Liljestrøm		Ark. Fosse og Aasen AS - Drammensveien 136, 0277 Oslo		1:500		15.02.2023		A	
G.nr./B.nr. 814/29		Kvartal 33 AS		A-204		1:250		B	
Gnr./Bnr. 814/29		Kvartal 33 AS		A-204		1:250		B	



1521 m² - 8TA ETASJE

Kartnummer		Arkivnummer		Planens tittel		Bladnummer	
KVARTAL 33 - Lillestøtøm		ARK. FOSSE OG AASEN AS - Drømmeveien 138, 0277 Oslo		1509 "A" 73		A-207	
G.nr./B.nr. 81429		KVARTAL 33 AS		1:250		A-208	
						B	



715 m² - 8TA ETASJE

Kartnummer		Arkivnummer		Planens tittel		Bladnummer	
KVARTAL 33 - Lillestøtøm		ARK. FOSSE OG AASEN AS - Drømmeveien 138, 0277 Oslo		1509 "A" 75		A-208	
G.nr./B.nr. 81429		KVARTAL 33 AS		1:250		A-209	
						B	



LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/JONAS ANDRÉ WINJE
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0189/23
Vår referanse: 3189604/21492313
Bestilling: C3 2023-05-30 (6) 70

Dato
30.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
872518	200	14.8.2017	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030 LILLESTRØM	81	429	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverkveien 21 Hanefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hanefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2017/B72518/200
Uthentet 2023-05-31 10:26

Side 1 av 2

Rekipient:
Kvartal 33 AS
Postboks 507 Skøyen
0214 Oslo
Org.nr. 896 235 222



Innsender iht. følgebrev-
innsender ikke oppgitt:
096 946 548
.....
org.nr./fødselsnr.



Doknr.: 872518 Tinglyst: 14.08.2017
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM ADKOMSRETT

GNR 81 BNR 429 I SKEDSMO KOMMUNE

Kvartal 33 AS (org. nr. 896 235 222) - som hjemmelshaver til gnr. 81 bnr. 429 snr. 1 – snr. 121 i Skedsmo kommune - gir herved gnr. 81 bnr. 429 snr. 119 rett til ferdsel/adkomst i forbindelse med varelevering på vei vist med rød farge (pil) på vedlagte kart, jf. vedlegg 1.

Rettigheten i henhold til denne erklæring er begrenset til å gjelde i tidsrommet mellom kl. 09.00 og 11.00 på hverdager. Rettigheten gir ikke rett til parkering/stans utover nødvendig opphold i forbindelse med varelevering.

Denne erklæringen skal tinglyses.

Oslo, 3. juli 2017

For Kvartal 33 AS:

Herman Engesgaard
(iht. fullmakt)

RETT KOPPI BEKREFTES

Advokat
Tor Martin Holden
MNA

1423577



Nabolaget

Storgata 36

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	13 min 🚶 1 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	4 min 🚗 2 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 643 elever, 32 klasser	7 min 🚗 2.9 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	18 min 🚶 1.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	17 min 🚶 1.2 km

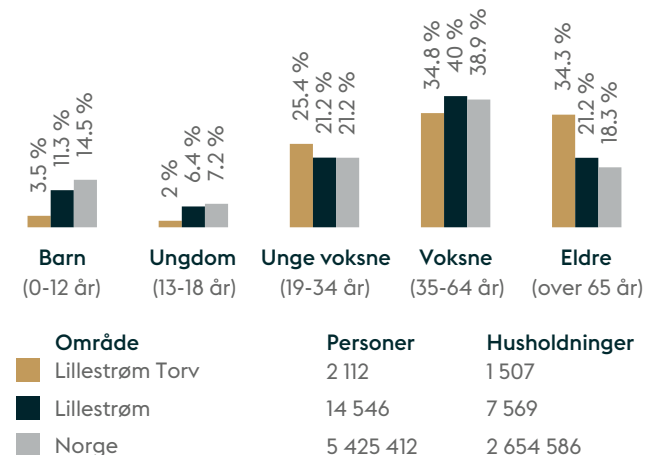
Offentlig transport

Lillestrøm kirke Linje 100, 340	2 min 🚶 0.1 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 🚶 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 🚗 24.7 km
Oslo Gardermoen	26 min 🚗

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	2 min 🚶 0.2 km
Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 🚶 0.5 km
Volla barnehage (1-5 år) 179 barn	10 min 🚶 0.7 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Sport

🚶 Lillestrøm videregående	2 min	👤
🚶 Volla skole	10 min	👤
🏃 Sterkere Trening	1 min	👤
🏃 EVO Lillestrøm	8 min	👤

«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 81/100

Vedlikehold veier

Godt velholdt 79/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

482 86 852



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmedler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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.

— Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett 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.
- 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Storgata 36 2000 LILLESTRØM

Betegnelse: Gnr 81, bnr 429, snr 89 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

