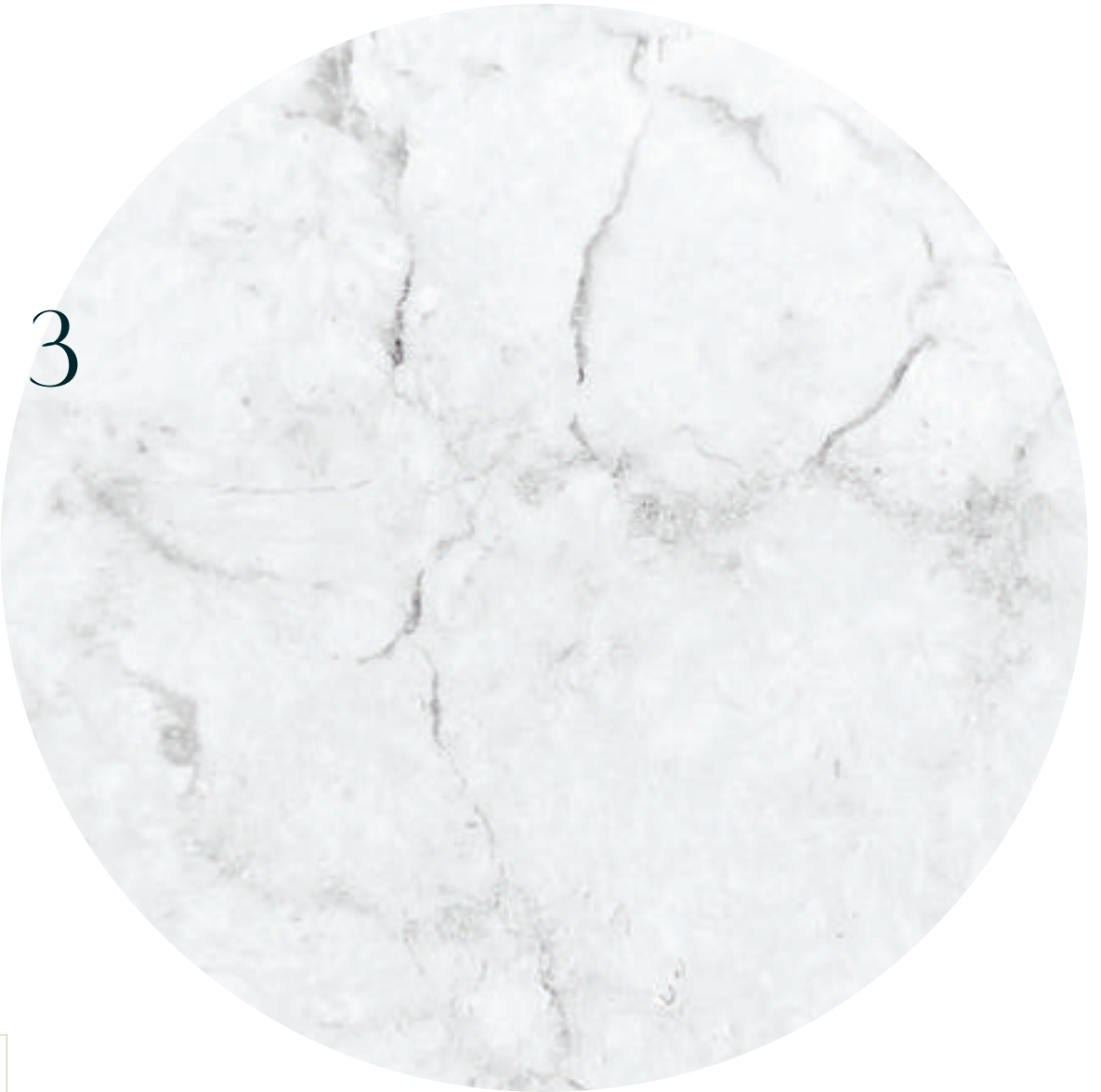


Korshagen 3



Velkommen til

Korshagen 3



Salgsoppgaven produsert 26. februar 2025

Skedsmokorset

Flott og moderne 3-roms selveierleilighet fra 2018! Trappefri adkomst - Terrasse - P-plass - Ettertraktet beliggenhet

Prisantydning	3 890 000,-
Omkostninger	109 000,-
Totalpris	3 999 000,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 784,-
BRA-i	66 kvm
Totalt BRA	74 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1981

Megler	Jonas A. Winje
Telefon	975 99 571
E-post	j.winje@nordvikbolig.no




HAKUNA
MATATA



Kort fortalt

- Velkommen til denne moderne leiligheten med en gjennomtenkt planløsning. Boligen ligger i et attraktivt og veletablert nabolag på Skedsmokorset, med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen.

- Kort om eiendommen:
- Tiltalende 3-roms leilighet fra 2018
- Terrasse på hele 36 kvm.
- Flott stue i åpen løsning med kjøkken.
- Lekkert bad med moderne uttrykk og downlights i himling.
- Kjellerbod på 8 kvm.
- Kjøkken med medfølgende hvitevarer.
- Entré med plass til garderobeløsning.
- Kort vei til "alt" i hverdagen

Arealer og innhold

BRA-i:	66 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	74 kvm
TBA:	36 kvm

Beskrivelse

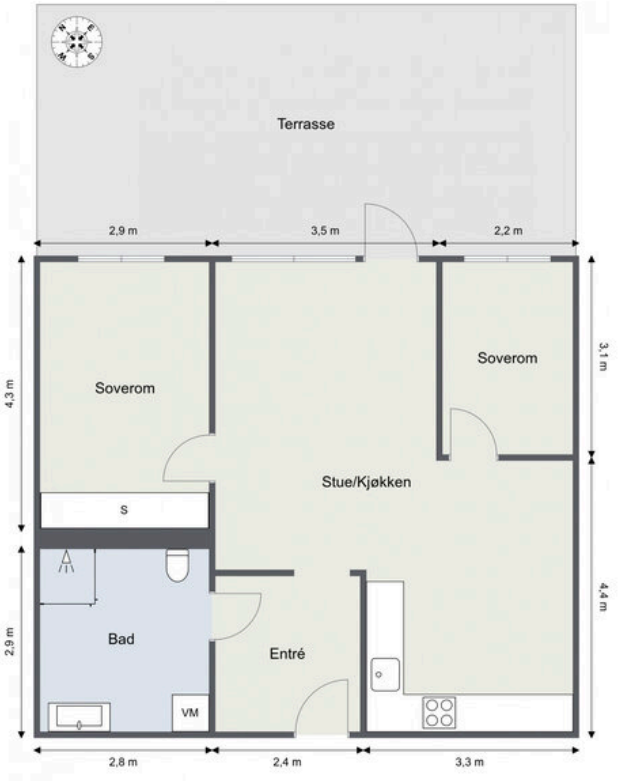
1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, Stue/Kjøkken, Bad, 2 Soverom
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 36 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 8 kvm.

DALBECK TAKST

Korshagen 3

1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

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












GRUNDIG
10


HAKUNA


HAKUNA
MATATA















Informasjon

Korshagen 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0062/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Korshagen 3, 2020 SKEDSMOKORSET
Gnr 37, bnr 2, snr 14 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Veton Habibi
Silje-Marlen Volla Vesterås

Kjøpesum og omkostninger
3 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
97 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
98 600,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
109 000,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 988 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 999 000,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1981

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 36 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, Stue/Kjøkken, Bad, 2 Soverom
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 36 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 8 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Standard

Entré
Vel inne ønskes du velkommen av en romslig og stilfull entré. Her er det god plass til garderobeløsninger, som sikrer en ryddig og funksjonell inngang. Fra entréen har man direkte adgang til stue/kjøkken og bad.

Stue/kjøkken
Stuen er åpent og romslig, naturlig adskilt fra kjøkkenet, og har store vinduer som slipper inn rikelig med lys. Her er det flere muligheter for møblering. Kjøkkenet er moderne og stilfullt, med profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Benkeplaten er i laminat, og det er integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp. Mekanisk avtrekk. Fra stuen har du direkte utgang til en imponerende terrasse på hele 36 kvm!

Bad
Badet har flislagte vegger og en malt, slett himling. Her finner du et servantskap med nedfelt servant, underskuffer og et brukervennlig 1-greps blandebatteri. Dusjhjørnet har glassdører som er enkle å holde rene. Det er opplegg for vaskemaskin, og toalettet er vegghengt for å gi mer gulvplass. Et moderne og funksjonelt bad som dekker alle behov i hverdagen.

Soverom
Leiligheten har to romslige soverom med praktisk adgang fra stue/kjøkken. Begge rommene har god plass til seng, garderobe og nattbord, og er smart utformet for optimal plassutnyttelse. Store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys, og skaper en lys og innbydende atmosfære.

Det er rikelig med lagringsplass i boden som disponeres av leiligheten.

Parkering

Leiligheten disponerer én utendørs parkeringsplass på sameiets fellesareal. Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier? Svar: 14. september 2023 og selger har brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder.

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). Svar: Ja, noe sopp i garasje. Har blitt tatt opp i beboermøte. Det blir stemt for tiltak i generalforsamling april 2025.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Svar: Det har blitt observert skjeggkre. Anticimex har vært å lagt ut gift med åte Januar 2025. Tiltak og middel er vurdert i henhold til substitusjonsprinsippet og anses i dette tilfellet å være hensiktsmessig. Oppdraget ansees som ferdig av Anticimex og er avsluttet.

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? Svar: Ja, takstrapport.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

Hele 1. etasje i bygget er omgjort fra næring til bolig i 2018. Leiligheten fremstår hovedsakelig som ny fra 2018 med nytt bad, kjøkken, vinduer og overflater.

Boligblokk omgjort fra næring. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong og stål. Fasader kledd med teglstein, kledning og pussede murflater. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran.

Oppsummering bygningsdeler med TG2:
- Bad Overflate gulv: TG2 settes på grunn av bom/hulrom under enkelte fliser samt ikke tilfredsstillende fall på gulv utenfor dusjsonen eller membranoppkant ved terskel.
- Andre rom: TG2 settes på grunn av bom/hulrom og tegn på løse flis i entréen.

Fullstendig eierskifterapport er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

C - rød

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

Elektrisk gulvvarme i entré og bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7449 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 784,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, kabel-tv, bredbånd, rep og vedlikehold, forretningsførsel, driftskostnader mm. Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Akonto vann og avløp: 400,-
- Fellesutgifter: 4 384,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

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

Vannavgift

Kr 2 146,- pr. 01.01.2024

Målenummer: 41368642

Stand: 20093

Dato: 17.12.2024

Årsavlesning - målt

Eiendomsskatt
Kr 1 057,- pr. 01.01.2024

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 975 936,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 903 742,- pr. 2023
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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET KORSHAGEN 3, orgnr. 982038758

Om sameiet
Selskap 5091 - Sameiet Korshagen 3 (orgnr. 982038758)
Antall enheter: 20
Styrets e-post: Korshagen3@borimail.no
Styreleder: Roger Solem (92651342)
Forsikring: Fremtind Forsikring AS (Polise 2207191)
Gnr/Bnr: 37/2

Sameiet har et særfordelt lån i Nordea. Lånet er fordelt i sin helhet på seksjon 2 til og med 13 (ingen andel gjeld på denne seksjon).

Hver enkelt leilighet mottar avregning for vann og avløp fra styret, seksjonseierne må melde inn målerstand ved eierskifte.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter knyttet til husdyrhold, dugnader o.l.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Sameier har plikt til å melde salg av seksjon skriftlig til sameiets forretningsfører.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Bank: Nordea Bank ABP
Annuitetslån, term 4
Restgjeld: 4 734 155 kr
Andel av gjeld: 0 kr
Rente: 7,25%
Løpetid: 15.11.2018 - 30.12.2037
Info pr. 31.12.24

Den aktuelle leiligheten har ingen andel fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sum driftsinntekter 2023: 1 372 041,-
Sum driftskostnader 2023: 888 888,-
Driftsresultat før finansposter 2023: 483 153,-
Finanskostnader 2023: 304 010,-
Resultat 2023: 179 143,- Overført udekket tap.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Inntil 2 dugnader hver år.

Dyrehold

Dyrehold er bare tillatt dersom det er gode grunner for det og det ikke er til ulempe for andre. Dyrehold skal godkjennes av styret.

Sameiets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 2207191

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 197 kvm (Eiertomt)
Felles sentral tomt med pent opparbeidet uteareal og biloppstillingsplasser.

Adkomst

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

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 meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet med kort avstand til alle nødvendige fasiliteter. Skoler, barnehager, marka, nærbutikker og offentlig kommunikasjon ligger i umiddelbar nærhet. Med kun 10 minutters kjøretur til Lillestrøm, 17 minutter til Oslo og 20 minutter til Gardermoen, er det enkelt å komme seg til både by og flyplass. I tillegg er det rask og enkel adkomst til E6, noe som gjør området ideelt for de som ønsker både nærhet til byen og et godt oppvekstmiljø for barna.

Nærområdet byr på et rikt nett av gang- og sykkelstier som gir tilgang til flotte turmuligheter året rundt. Her finner du lysløyper, idrettshall og inngang til rekreasjonsområdene på Romeriksåsen via Tæruddalen. Det er også ishall, idrettsanlegg samt både grus- og gressbaner på Skedsmostadion, og en liten alpinbakke ved Tuterud.

Boligen har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud, mye innen kort gangavstand. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi som ligger bare noen meter unna. Europris, Peppes pizza, Verona pizza og Circle K ligger også bare noen få meter fra eiendommen. Skedsmosenteret har det meste av det du måtte trenge, inkludert kafé, dagligvare, apotek, vinmonopol, kjedebutikker og koselige

nisjebutikker med mer. I tillegg har senteret diverse helse- og velværetilbud.

Det er kollektivt knutepunkt på Skedsmokorset med meget gode forbindelser til blant annet Oslo, Lillestrøm og Oslo lufthavn. Nærmeste bussholdeplass heter "Skedsmokorset" og ligger ca. 5 minutters gange fra boligen. For de som foretrekker toget, er det hyppige togavganger fra Lillestrøm stasjon med en reisetid på kun 10 minutter til Oslo S og 12 minutter til Oslo Lufthavn med flytoget.

Kort gangavstand til Åsenhagen barneskole med trinn fra 1-7. klasse. Hos skolen kan barn og voksne glede seg over et fantastisk stort uteområde med store muligheter for lek og fysisk utfoldelse. Skolen har ca. 500 elever fordelt på 22 klasser.

På ungdomstrinnet går elevene på Tæruddalen ungdomsskole. Det finnes også flere videregående skoler i nærområdet, som for eksempel Strømmen, Lillestrøm, Skedsmo og Rælingen vgs.

Det er også gangavstand til både Åsenhagen barnehage og Korshagen barnehage. Korshagen barnehage ligger kun noen meter fra ytterdøren. Det finnes også flere andre barnehager i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest i anledning bruksendring og innredning til leiligheter i 1. etasje datert 18.06.2020.

Det foreligger forøvrig ferdigattest for tilbygg for søppelrom, datert 04.05.1984. Det foreligger ferdigattest for ny utgangsdør til forretningslokaler, datert 29.08.1997. Det foreligger ferdigattest for tillatelse til tiltak ombygging av vare- og personheis, datert 26.02.2002. Det foreligger ferdigattest for tilbygg/driftstillatelse for heis, datert 05.12.2014. Det foreligger ferdigattest for forretningsbygg/boligbygg, datert 09.07.1981.

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

I henhold til reguleringsplan er eiendommen regulert til bolig, forretning. Nærliggende områder er regulert til offentlig barnehage, områder for forretning, frittliggende småhusbebyggelse, bolig / forretning / kontor og trase for nærmere angitt kollektivtransport. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til boligbebyggelse - nåværende og tjenesteyting - nåværende.

Eiendommen grenser til planforslag for områderegulering av Skedsmokoset Øst. Planen skal legge til rette for god tettstedsutvikling, med nye boliger, område for handel, møteplasser og ny lokalisering av en ny stor barnehage i Korshagen. I planarbeidet legges det vekt på trafikksikkerhet og en bedre tilrettelegging for gående og syklende, og kollektivtransport.

Nærliggende områder er berørt av hensynssone H570_51 og H570_58. Hensynssonene gjelder særlig hensyn til kulturmiljø.

Spørsmål knyttet til regulering, kontakt Lillestrøm kommune. Megler oppfordrer for øvrig interessenter til å gjøre seg kjent med området, herunder regulering via kommunens hjemmeside og kartportalen; https://lillestroem.kommunegis.no/ (Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden).

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/37/2/1:
10.04.1878 - Dokumentnr: 900008 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1970 - Dokumentnr: 101467 - Skjønn
Bestemmelse om veg. Overført fra: Knr: 3205 Gnr: 37 Bnr: 2 Snr:1. Gjelder denne registerenheten med flere. Kommentar: Nedre Romerike Herredsrett avsa skjønn i ekspropriasjonssak mellom Skedsmo Kommune og tre grunneiere, hvorav en av disse var eier av gnr. 37 bnr. 2. Erstatningen ble for denne eiendommen kr. 10,50 pr. kvm med tillegg av en ulempeerstatning på kr. 20 000,-. Saksøkeren begjærte litt senere overskjønn for ulempeerstatningen samt grunnerstatningene. Etter en samlet vurdering ble grunnprisen på gnr. 37 bnr. 2 satt til kr. 15,00 pr. kvm. Saksøkeren fikk også 5% rente av erstatningsbeløpet fra arealenes tiltredelse.

02.02.1979 - Dokumentnr: 100803 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr: 3205 Gnr: 37 Bnr: 2 Snr: 1. Gjelder denne registerenheten med flere. Kommentar: Omhandler prosjektering av en sykkel/gangsti gjennom området, som knytter Korshagen og Gjerdrumsvein sammen.

01.11.1979 - Dokumentnr: 106600 - Erklæring/avtale
Panterett til sameiet for kr 5.000,- som sikkerhet for fellesutgifter. Prioritet etter 85 % av godkjent verditakst. Gjelder denne registerenheten med flere.

18.01.2001 - Dokumentnr: 920 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. Overført fra: Knr: 3205 Gnr: 37 Bnr: 2 Snr: 1. Gjelder denne registerenheten med flere. Kommentar: Gjelder tillatelse til seksjonering/reseksjonering for gnr. 37 bnr. 2. Tillatelsen sendes for tinglysing. Tinglyst 18.01.2001.

06.03.2024 - Dokumentnr: 1184337 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS. Org.nr: 980 489 698. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Gjelder denne registerenheten med flere.

14.06.2000 - Dokumentnr: 9273 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 1. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 1/18.

16.01.2018 - Dokumentnr: 330864 - Reseksjonering
Snr: 1. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 1/20. Deling av seksjon.

Endring av sameiebrøk. Endring av formål for snr. 14. Endring av tilleggsdel.

13.11.2024 - Dokumentnr: 2234215 - Reseksjonering
Snr: 1. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 1/25. Vederlag: NOK 0. Omsetningstype: Uoppgitt. Seksjon opprettet fra fellesareal. Endring av fellesareal Endring av sameiebrøk.

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 egenerklæringsskjema 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 dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Grunnpakke - begrenset innhold kr. 12 900,-
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. 21 820,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 135 410,- 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

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 26. februar 2025

Megler

Jonas A. Winje, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97599571

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Korshagen 3

Korshagen 3

Nabolaget Skogfaret/Korshagen - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Åsenhagen skole (1-7 kl.) 499 elever, 22 klasser	**8 min** 0.6 km
Vardeåsen skole (1-4 kl.) 129 elever, 7 klasser	**18 min** 1.3 km
Sten-Tærud skole (1-10 kl.) 429 elever, 23 klasser	**3 min** 1.4 km
Brånås skole (1-7 kl.) 282 elever, 14 klasser	**23 min** 1.6 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 425 elever, 28 klasser	**26 min** 1.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	**9 min** 6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	**11 min** 6.4 km

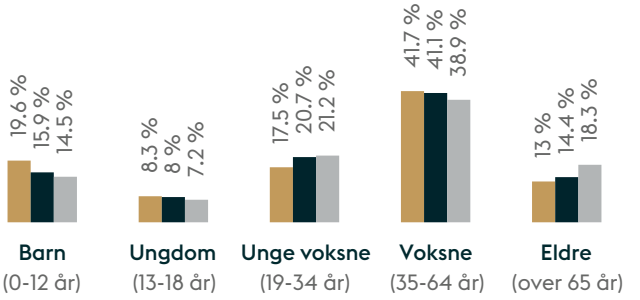
Offentlig transport

Skedsmokorset Linje 340, 360, 365, 400, 400E	**4 min** 0.3 km
Leirsund stasjon Linje R13	**7 min** 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**25 min** 26.2 km
Oslo Gardermoen	**21 min**

Barnehager

Korshagen kommunale barnehage ... 74 barn	**2 min** 0.1 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	**13 min** 1 km
Vardeåsen barnehage (0-5 år) 72 barn	**18 min** 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skogfaret/Korshagen	1 090	421
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Skedsmo stadion	8 min
Åsenhagen skole	9 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	11 min
SATS Skedsmokorset	12 min

«Barnevennlig. Kort vei til butikker, buss, skole, barnehage»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 89/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Vedlegg

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Korshagen 3
2020 Skedsmokorset



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 17/02/2025

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 eigedom 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 eigedom.

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 hullborring 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 Byggforskserien 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
Egenerklæringsskjema 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 BRANNFOREBYGGENDE 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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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/bruksslitasje. * 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:37, Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Veton Habibi og Silje-Marlen Volla Vesterås
Seksjonsnummer:	14
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1981
Tomt:	3198 m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	17.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles sentral tomt med pent opparbeidet uteareal og biloppstillingsplasser.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk omgjort fra næring. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong og stål. Fasader kledd med teglstein, kledning og pussede murflater. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand på befaringsdagen. 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.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 i entré og 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:
Hele 1.etasje i bygget er omgjort fra næring til bolig i 2018. Leiligheten fremstår hovedsakelig som ny fra 2018 med nytt bad, kjøkken, vinduer og overflater.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 måleverdig.

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 måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene 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 m²	S-Rom m²
1.Etasje	66			36		
Kjellerbod		8				
SUM BYGNING	66	8		36		
SUM BRA	74					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Stue/Kjøkken, Bad, 2 Soverom

BRA-e:
Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme i entré og bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Ca 240cm målt i stue.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. 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.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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.

17/02/2025



Sivert Dalen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

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 fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler 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 blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Fall til sluk i dusjsonen anses som tilfredsstillende. Det registreres dog tilnærmet flatt gulv på badet utenfor dusjsonen uten membranoppkant ved terskel noe som er avvik sett opp mot teknisk forskrift.

For å tilfredsstille dagen krav for våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Det registreres stedvis bom/hulrom under fliser ved døren. Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen.

Det er etablert en lukket list i dusjssonen. Det anbefales å etablere en drensspalte slik at evt. lekkasjevann vil renne til sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av bom/hulrom under enkelte fliser samt ikke tilfredsstillende fall på gulv utenfor dusjsonen eller membranoppkant ved terskel.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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 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 utført hulltaking for fuktsøk fra soverom. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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, varmtvannsbereder 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 fremstår i normal stand. Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Laminat benkeplate. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp. Mekanisk avtrekk.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal 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 forekommer og anses som normalt.

Det registreres hulrom/bom under enkelte fliser i entréen og tegn på løse flis. Det må forventes utbedring av flisene i tiden som kommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av bom/hulrom og tegn på løse flis i entréen.

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.

2-lags vinduer produsert i 2017. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i god 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.

Nordøstvendt terrasse på ca 36m2 med tilkomst fra stue. Terrassen er delvis dekket av snø noe som begrenser undersøkelsen. Det er ikke funnet avvik med den synlige delen.

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 sisterne.

Rør i rør system med teknisk skap for vannrør på bad. 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 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Beredrens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 107 liter plassert i kjøkkenhjørne, fremstår i normal stand.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Spalteventiler i vinduer i øvrige rom.

Luftutskiftningen i øvrige rom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning i oppholdsrom.

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/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

Det foreligger ikke samsvarserklæring.

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

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

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.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes på grunn av bom/hulrom under enkelte fliser samt ikke tilfredsstillende fall på gulv utenfor dusjsonen eller membranoppkant ved terskel.

3.1 Andre rom

TG2 settes på grunn av bom/hulrom og tegn på løse flis i entréen.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Vedlegg

Selgers egenerklæring

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vesterås, Silje-Marlen V	9578-5999-4-3325650	2025-02-23 11:34:47
Habibi, Veton	9578-5999-4-3296541	2025-02-23 11:36:31

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. feb. 2025

Oppdragsnummer
60-0062/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Korshagen 3, 2020 SKEDSMOKORSET

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Silje-Marlen Volla Vesterås, Veton Habibi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. september 2023

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: 4775927
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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?
Nei

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

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Noe sopp i garasje. Har blitt tatt opp i beboermøte. Det blir stemt for tiltak i generalforsamling april 2025.

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

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

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

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

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

Beskriv: Det har blitt observert skjeggkre. Anticimex har vært å lagt ut gift med åte Januar 2025. Tiltak og middel er vurdert i henhold til substitusjonsprinsippet og anses i dette tilfellet å være hensiktsmessig. Oppdraget ansees som ferdig av Anticimex og er avsluttet.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges 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 forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0062/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Habibi, Veton	**2025-02-23**	**Vesterås, Silje-Marlen V**	**2025-02-23**

Identifikasjon

bankID Habibi, Veton

Identifikasjon

bankID Vesterås, Silje-Marlen V

SIGNICAT

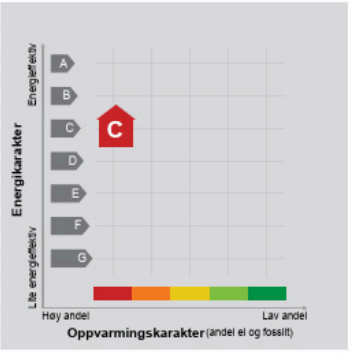
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedlegg

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Korshagen 3
Postnummer	2020
Sted	SKEDSMOKORSET
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150868092
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	6baa4f96-b0f5-4b5b-9d1c-116b25d2e600
Dato	04.06.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Tidsstyring av panelovner**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Korshagen 3
Postnummer: 2020
Sted: SKEDSMOKORSET
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0102
Dato: 04.06.2023 18:53:39
Energimerkenummer: 6baa4f96-b0f5-4b5b-9d1c-116b25d2e600

Kommunenummer: 3030
Gårdsnummer: 37
Bruksnummer: 2
Seksjonsnummer: 14
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 150868092

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Vedlegg

Forretningsførerinformasjon

VEDTEKTER
for Sameiet Korshagen 3
(org. nr. 982 038 758)

Vedtektene er fastsatt på bakgrunn av vedtak på ekstraordinært sameiermøte 13/06-2017

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Korshagen 3

Sameiet består av 20 boligseksjoner i eiendommen gnr 85 bnr 2 i Skedsmo kommune.

Boliger i 2.- og 3. etasje disponerer én utvendig parkeringsplass mot Korshagen, og én innvendig plass i felles garasjeanlegg i kjeller.
Boliger i 1. etasje disponerer parkeringsplass utvendig.
Hver bolig har bruksrett til en sportsbod i kjeller som følger boligen.
Sameiet har felles trapperom med heis for leiligheter i 2.- og 3. etasje.
For leiligheter i 1. etasje er det egen inngang med felles innvendig korridor mellom leilighetene.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.
Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte seksjons bruksareal (dvs. eksklusiv balkong).
Boligene har sameierbrøk 1/20.
De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.
Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.
Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Sameier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser. Parkeringsplass/garasjeplass kan ikke leies ut til andre enn beboere i Korshagen 3, og kun etter godkjenning av styret
En sameier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.
Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
(4) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert.
(5) Dyrehold er bare tillatt dersom det er gode grunner for det og det ikke er til ulempe for andre. Dyrehold skal godkjennes av styret.
(6) Lading av El/hybrid-biler er kun tillatt i godkjente installasjoner hvor forbruk er koblet til seksjonseier. Slik opplegg skal bekostes av sameier og forhåndsgodkjennelse av styret.

3-2 Ordensregler.

Sameiermøtet fastsetter ordensregler. Sameierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.
(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.
(6) Sameieren plikter å delta på dugnad i sameiet vår og høst, ved aktivt arbeid, stedfortreder eller økonomisk bistand ved kostnaden av innleid hjelp.
(7) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.
(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hvert kvartal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.
(3) Kostnadene for drift og vedlikehold av parkeringsplasser i kjeller fordeles mellom sameiere som har garasjeplass. Styret kan beslutte om det skal utarbeides eget parkeringskjeller- budsjett/regnskap.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp *(per 1. mai 2016 kr 92 576.)* på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse
6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak
7-1 Syret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med en til tre (1 - 3) varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder fullmakt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer
(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtets dato bekjentgjøres med oppslag på infotavle slik at sameiere kan komme med evt. saker som ønskes tatt opp
(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og sendes ut til samtlige sameiere.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når minst tre av styremedlemmene er tilstede, og styremøtet er lovlig innkalt. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.
Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

(1) Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.
(2) Styret kan ikke forplikte sameiet utover kr 50.000. Alle avgjørelser om større forpliktelser skal vedtas av sameiermøtet.

8. Sameiermøtet
8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av mars måned.
(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte Sameiermøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- vedta budsjett, fellesutgifter og betalingsterminer

- velge styremedlemmer, forretningsfører og revisor
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Revisor
(1) Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
(2) Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.
(3) Har sameiet statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

8-6 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-7 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har boligseksjonene stemmerett ifølge sameierbrøk, det vil si at hver bolig i 2.- og 3. etasje har fire stemmer og hver bolig i 1. etasje har tre stemmer, totalt 72 stemmer.
(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig.

8-8 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum, (se 1*)
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern
9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller

nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

---

1) ref 8 – 4- f*

Eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,

§ 12. Deling og sammenslåing av seksjoner

En seksjon kan deles i to eller flere seksjoner ved tinglysing av kommunalt reseksjoneringsvedtak etter egen seksjoneringsbegjæring som er satt fram av seksjonens hjemmelshaver. To eller flere seksjoner kan på samme måte slås sammen til en eller flere seksjoner. De vilkår og begrensninger som etter § 6 gjelder for seksjonering gjelder tilsvarende ved reseksjonering. Ved reseksjonering etter paragrafen her gjelder §§ 7-11 tilsvarende så langt de passer.

Medfører en oppdeling at det opprettes nye fellesarealer, kan den bare gjennomføres med samtykke fra styret. Medfører oppdelingen at det opprettes nye seksjoner, og dette fører til en økning av det samlede stemmetall, kreves samtykke fra sameiermøtet.

Reseksjonering etter paragrafen her endrer ikke sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen.

Reseksjonering etter paragrafen her kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

0 Endret ved lover 17 juni 2005 nr. 101 (ikr. 1 jan 2010 iflg. res. 5 juni 2009 nr. 600), 29 juni 2007 nr. 94 (ikr. 1 jan 2010 iflg. res. 5 juni 2009 nr. 601

Innkalling til ordinært årsmøte 09.04.2025 for 5091 Sameiet Korshagen 3.

Møtested: Huseby gård
Tid: kl. 18:00

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

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

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

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 1: Konstituering

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

Innkalling til ordinært årsmøte 15.04.2024 for 5091 Sameiet Korshagen 3.

Møtested: Huseby gård
Tid: kl. 18:00

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

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

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

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

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

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Innkomne saker
Sak 5: Styrehonorar
Sak 6: Personvalg

Sak 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 innkalt

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

Sak 2: Styrets årsrapport

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

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 372 041
Utgifter: 888 888
Driftsresultat før finansposter: 483 153
Finanskostnader: 304 010
Resultat: 179 143

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

Sak 4: Innkomne saker

Ingen innkomne saker

Alternativ 1

Sak 5: Styrehonorar

Det er budsjettert med kr 20000,- i styrehonorar

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr 20000,- jfr budsjett

Sak 6: Personvalg

Kandidater fremlegges på årsmøtet. Det er åpent for benkeforslag

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

Sameiet Korshagen 3
STYRETS ÅRSMELDING 2024

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Roger Solem	(valgt for 1år2023)
Styremedlem:Trine Lund Thorvaldsen	(valgt for 2 år 2023
Styremedlem: Monica Cwiklinska	(valgt for 2 år 2023)

Varamedlemmer til styret:

Birgitte Amundsen	(valgt for 2 år 2023)

Valgkomite: Roger Solem
Trine Lund Thorvaldsen
Monica Cwiklinska

SELSKAPSINFORMASJON

Sameie ble stiftet 01.07.1979 og har organisasjonsnummer 982038758

Fakturaadresse:
Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen er sameiets organisasjonsnummer: 982038758
Evt faktura i pdf-format sendes på e-post til: 982038758@bori.no
Evt papirfaktura stiles slik:
Sameiet Korshagen 3
c/o BORI BBL
Postboks 323
2001 Lillestrøm

Sameiet består av 20 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning med adressen Korshagen 3
Eiendommen har gnr 37, bnr 2 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 5 møter og behandlet saker, så som:
Godkjenning av nye eiere

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

- Tilstandsvurdering av bygningsmassen ifm arbeid på nabotomt
- Planlagt utbygging av nye leiligheter på taket med oppstart 2024-25
- Vesentlige endringer i regulering
- 2 Beboermøter gjennomført

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

Godkjent av styret, den 21.03.2024

INFORMASJON OM SAMEIET KORSHAGEN 3

ble stiftet 01.07.1979

Sameiets styre har kontor på samme adresse.
Styret kan også kontaktes på telefon 92651342

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)
Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. 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 er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

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

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

VAKTMESTERTJENESTE
Sameiet har avtale med Frode Gran om vaktmestertjeneste.

RENHOLD
Firmaet Skinnende Rent AS er engasjert til å vaske fellesarealene.

VEKTERTJENESTE/KAMERAOVERVÅKING
Sameiet har ikke avtale om vektertjeneste.

PARKERING
Sameiet har parkeringsplasser og garasjer, som fordeles av styret i sameiet etter venteliste.

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

UTLEIE
Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Forretningsfører BORI BBL skal også informeres.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

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

KABEL-TV / BREDBÅND

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08–19 og lørdag 09–16. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/ for mer informasjon.

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 08-20, lørdag kr. 09-17 og søndag kl. 10-15. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ 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.

FORSIKRINGER

Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring

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

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no
www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.

For Fremtindkunder: Skadedyrdekningen ivaretas av Nokas, men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Til informasjon vil Nokas bytte navn til Avarn Security fra mai 2020. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

Sameiet Korshagen 3

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2023

Sameiet Korshagen 3
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 260 041	900 464	1 123 013	1 438 443
Annen driftsinntekt	2	112 000	0	0	192 000
Sum driftsinntekter		**1 372 041**	**900 464**	**1 123 013**	**1 630 443**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	22 820	22 818	22 818	22 820
Konsulenttjenester	4	143 661	85 534	50 298	53 341
Rep og vedlikehold	5	101 625	83 217	29 650	65 000
Forsikringer		95 535	89 137	98 000	103 650
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	148 390	166 450	306 700	343 000
Energi og fyring	7	80 240	74 092	83 720	100 000
Kabel-TV og telefoni	8	138 532	117 730	126 000	146 900
Driftskostnader	9	133 910	123 731	109 500	147 800
Andre driftskostnader	10	24 175	42 462	59 800	24 400
Sum driftskostnader		**888 888**	**805 171**	**886 486**	**1 006 911**
Driftsresultat før finansposter		**483 153**	**95 293**	**236 527**	**623 532**
Finansielle poster					
Finansinntekt		688	99	0	0
Finanskostnad		304 698	189 816	214 935	349 500
Sum finansposter		**-304 010**	**-189 717**	**-214 935**	**-349 500**
Årsresultat		**179 143**	**-94 425**	**21 592**	**274 032**
Overført udekket tap	12	179 143	-94 425	0	0
Sum disponering		**179 143**	**-94 425**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Sameiet Korshagen 3
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	11	620 000	620 000
Sum varige driftsmidler		620 000	620 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**620 000**	**620 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		102 823	93 440
Kundefordringer		219 084	91 530
Andre fordringer		136 889	0
Sum fordringer		458 796	184 969
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 044	235 522
Sum omløpsmidler		**460 840**	**420 491**
SUM EIENDELER		**1 080 840**	**1 040 491**

Balanse 31.12.2023

Sameiet Korshagen 3
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-3 790 271	-3 969 414
Sum egenkapital		**-3 790 271**	**-3 969 414**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	4 735 613	4 830 000
Sum langsiktig gjeld		4 735 613	4 830 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 612	172 066
Annen kortsiktig gjeld	15	89 885	7 838
Sum kortsiktig gjeld		135 497	179 905
Sum gjeld		**4 871 110**	**5 009 905**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 080 840**	**1 040 491**

Sameiet Korshagen 3

Roger Solem	Trine Lund-Thorvaldsen	Monika Daria Cwiklinska
Styrets leder	Styremedlem	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	908 160	730 400	908 078	891 058
3603	Stipulerte renter	302 445	170 064	214 935	349 500
3604	Stipulerte avdrag	49 436	0	0	197 885
Sum felleskostnader		**1 260 041**	**900 464**	**1 123 013**	**1 438 443**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter, leieinntekter brakkerigg	112 000	0	0	192 000
Sum andre driftsinntekter	**112 000**	**0**	**0**	**192 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	20 000	19 998	19 998	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820	2 820	2 820
Sum lønnskostnader	**22 820**	**22 818**	**22 818**	**22 820**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023 . Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

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
Forretningsførerhonorar	41 975	41 896	43 798	45 841
Andre forvaltningstjenester	7 500	6 400	6 500	7 500
Juridisk bistand	48 092	37 238	0	0
Annen fremmed tjeneste	46 094	0	0	0
Sum konsulenttjenester	**143 661**	**85 534**	**50 298**	**53 341**

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	48 008	42 897	5 000	20 000
Vedlikehold VVS	20 791	4 175	0	20 000
Vedlikehold heis	32 827	36 145	24 650	25 000
Sum vedlikeholdskostnader	**101 625**	**83 217**	**29 650**	**65 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	148 390	166 450	306 700	343 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**148 390**	**166 450**	**306 700**	**343 000**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	80 240	74 092	83 720	100 000
Sum energi og fyring	**80 240**	**74 092**	**83 720**	**100 000**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	138 532	117 730	126 000	146 900
Sum kabel-TV og telefoni	**138 532**	**117 730**	**126 000**	**146 900**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renholdstjenester	51 033	50 736	52 500	56 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	59 417	48 834	57 000	66 000
Gressklipping	23 460	24 161	0	25 800
Sum driftskostnader	**133 910**	**123 731**	**109 500**	**147 800**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	11 492	13 639	11 400	13 200
Søppeltømming/container	8 823	7 052	7 000	10 000
Driftskostnader	0	0	28 200	0
Nøkler, låser og skilt	2 660	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	0	18 312	12 000	0
Gave, ikke	0	2 160	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 299	1 200	1 200
Sum andre driftskostnader	**24 175**	**42 462**	**59 800**	**24 400**

Note 11 Anleggsmidler

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	620 000
Anskaffelseskost pr.31.12	620 000
Bokført verdi pr.31.12	620 000
Anskaffelsesår	1979

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-3 969 414	-3 874 989
Tilført til EK fra årets resultat	179 143	-94 425
Sum opptjent egenkapital 31.12	-3 790 271	-3 969 414
Udekket tap 31.12	-3 790 271	-3 969 414
Sum egenkapital 31.12	**-3 790 271**	**-3 969 414**

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

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån	4 735 613	4 830 000
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**4 735 613**	**4 830 000**

Note 14 Gjeldsbrevlån

Nordea Bank ABP		
Renter 31.12.23: 3,20%, løpetid 19 år		
Opprinnelig 2018	4 830 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	94 387	
Lånesaldo 31.12		4 735 613
Beregnet innfrielsesdato: 15.01.2038		
Sum langsiktig gjeld		**4 735 613**

Sameiet fikk godkjent søknad om avdragfrihet til november 2024. I den forbindelsen ble kr 44.951,- i betalt avdrag for desembermåned, tilbakebetalt sameiet i januar 2024

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Gjeld til bbl	280	0
Andre påløpte kostnader	89 605	7 838
Sum annen kortsiktig gjeld	**89 885**	**7 838**

Note 16 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	**240 586**	**335 011**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	179 143	-94 425
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-94 387	0
B. Årets endring i arbeidskapital	84 756	-94 425
C. Arbeidskapital 31.12	**325 342**	**240 586**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	460 840	420 491
- Kortsiktig gjeld	135 497	179 905
= Arbeidskapital 31.12	**325 342**	**240 586**

5091 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Thorvaldsen, Trine	2024-03-20	Solem, Roger	2024-03-21
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Thorvaldsen, Trine		bankID Solem, Roger	

Navn	Dato
Libertowska, Monika Daria	2024-03-20
Identifikasjon	
bankID Libertowska, Monika Daria	

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

Vedlegg

Kommunal informasjon

Lillestrøm kommune
Plan vest

Silje-Marlen Volla Vesterås
Korshagen 3
2020 SKEDSMOKORSET

Vår ref.:
PLAN-20/00660-87
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

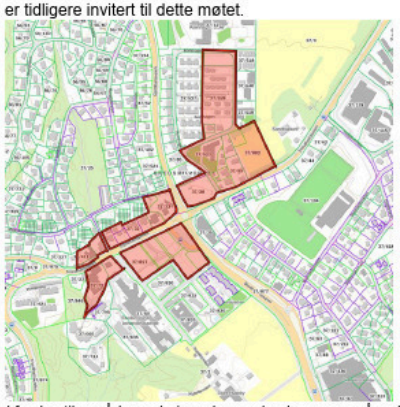
Dato
02.12.2024

Informasjonsmøte for grunneiere om pågående arbeid med områderegulering for Skedsmokorset Øst

Lillestrøm kommune utarbeider områdereguleringsplan for Skedsmokorset Øst. Vi henvender oss til dere grunneiere pr brev, slik at dere skal få informasjon om planarbeidet og mulighet til å komme i kontakt med oss før vi ferdigstiller arbeidet med høringsforslaget.

Vi inviterer derfor grunneiere i Korshagen, og områdene vest for fv. 120 (se kart nedenfor), til ***informasjonsmøte på Husebylåven tirsdag 17.desember fra kl 18.00-20.00.***

Dersom møtedatoen ikke passer, avholdes det også et tilsvarende møte i ***kommunestyresalen i Lillestrøm rådhus torsdag 5.desember kl. 18.00-20.00***. Grunneierne i del av Prestegårdshagen er tidligere invitert til dette møtet.



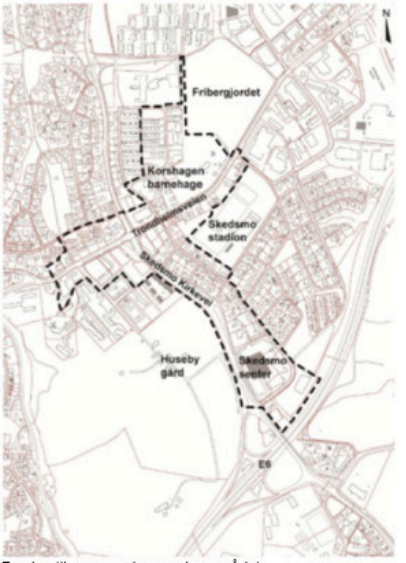
I forslag til områdereguleringsplan ønsker kommunen å se helhetlig på utvikling innenfor planområdet, herunder området som er markert med rødt.

Formålet med planarbeidet

Hensikten med områdereguleringen er å styrke selve Korset som sentrum for Skedsmokorset med tilhørende boligområder. Målet er å gjøre Korset mer attraktivt og urbant, og med gode løsninger for gående, syklende og kollektivreisende. Dette skal oppnås gjennom å legge til rette for en helhetlig fortetting med stedskarakter, herunder regulering av Trondheimsveien og deler av Korshagen. Annen teknisk infrastruktur er også viktig, blant annet overvannsløsning.

Nærmere om områdereguleringen

Planområdet ble startet opp i 2019, og i september 2021 ble områdereguleringsplanen førstegangsbehandlet i Hovedutvalget for miljø og samfunn. Hovedutvalget vedtok å ikke legge planforslaget ut på offentlig ettersyn, men sendte planforslaget tilbake til administrasjonen for endringer. Etter en periode med stillstand pga. lite ressurser, ble arbeidet gjenopptatt.



Forslag til avgrensning av planområdet

Videre fremdrift

Kommunedirektøren vil fremme sak i Hovedutvalget for miljø og samfunn, førstegangsbehandling av planforslaget, 1. kvartal 2025. Hovedutvalget vil da ta stilling til om planen kan legges ut til offentlig ettersyn, eller om det må gjøres ytterligere endringer. Dersom planen vedtas lagt ut til offentlig ettersyn vil høringsperioden være minimum 6 uker.

Dersom dere ønsker mer informasjon om planarbeidet, kan dere også følge med på kommunens nettside: https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/byutvikling-og-stedsutvikling/planprosjekter/skedsmokorset-ost---omraderegulering/
Henvendelser kan gjøres til saksbehandler som kan treffes på epost. Vennligst oppgi saksnummer PLAN-20/00660 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Elisabet Frøyland
Seniorarkitekt

Ole Ringsby Førland
Overarkitekt
OleRingsby.Forland@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
PLANTAX AS
Boligutvikling Korshagen AS
Arumaithurai Vijayakumaran
CIRCLE K NORGE AS
CIRCLE K NORGE AS, Morten Skretting
Frank Heyn
Kjell Oddvar Brustad
Lars Erik Håkensen
Christian Sparre
Korshagen Borettslag
Knut Olav Hoel
Sissel Hoel
Mari Lyngvær
KORSHAGEN 1 EIENDOM AS
ØIE AS
TRV 123 AS
Süleyman Güllü
Birgit Amundsen
Roger Solem
Trine Lund-Thorvaldsen
HÅKENSEN MASKIN AS
Ajandan Yogalingam
Sara Yogalingam Gabriel
Svein Prøven
Turid Birgit Børresen
John Cato Hammerstad
Per Gunnar Hammerstad
Randi Marie Hanslien
Silje-Marlen Volla Vesterås
Veton Habibi
Wenche Irene Svensson Hohlweg
Ifrah Mehmood

Erik Nybo
Synnøve Åse Nybo
Camilla Johannessen
Michael Khflay Gebregergs
Tom Arne Thorvaldsen
Anh Hoang Nguyen
Anne Trælvik
Kjellaug Alise Solem
Rickvald Arvesen
Solveig Arvesen
Sonja Wictoria Johansen
Torbjørn Johansen
Romerike Krisesenter Iks
Arne Henning Brendlien
Roy Brendlien
Sandbakken AS
Arne Christopher Møller
Synnøve Johanne Møller
Anett Fossum
Robert Olsen
Margrethe Sparre
Kjell Harry Grong
Inge Olav Rohn
Nina Skoglund
Mohamed Madane
Trine Lunemann Madane
Anders Reed-Mohn
Line Elisabeth Mauseth
Johanne Gyland
Sadaf Maqbool Tarar
Muhammed Furkan Ergin
Aman Agoushi
Morad Agoushi
Heidi Cathrine Christoffersen Eek
Ingar Holt
Marianne Holt
Erik Jacobsen
Laila Anita Monsen
Kenneth Andre Davidsen
Monica Sparre Skolsegg
Kashef Maqbool
Jolanta Maria Jasinski
Tomasz Jasinski
Linn Norendal Zeller
Ralph Johannes Zeller
Rolf Harald Øines
Henriette Reinskou Ødegaard

SKEDSMO KOMMUNE

Byggholt A/S
Bærumsveien 473
1351 RUD

F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest for:

Byggets art: Tilbygg for søppelrom ..... Sak nr: 547/82 .....

Byggherre: Byggholt A/S .....

Byggeadresse: Korshagen 3 ..... G.nr: 37 ...B.nr:..2 .....

Byggets grunnflate: 21.6 m2 ..... Ant.etg: ..1.... Ant.leiligh: .....

Leieareal: ..... Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: 2.3.83 ..... Midlertidig innfl. dato: 2.3.83 .....

Anmerkninger:

Ingen

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 4. mai 1984 .....

...Anselm Thieme.....
Anselm Thieme
Bygningssjef

.....
A. Alexandersen
Bygningskontrollør

Kopi til: SBBL
Ingeniørvesenet
Feiervesenet
Ligningsvesenet

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	TEKN. ETAT: Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:
Postboks 55 2011 Strømmen	Rådhuset, Strømsvn. 74, Strømmen	(02) °71 49 10	Postboks 312, 2001 Lillestrøm	Brøtorgt. 2, Lillestrøm	(02) °73 04 10

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidets art:Ny utgangsdør til forretningslokaler B.sak nr.:1571/96

Byggherre: Karl G. Fossum v/Lauritzen

Byggeadresse: Korshagen 3 G.nr.: 37 Bnr:2

Byggets gr.flate: Ant.etg.: Ant.leil.:

Bruksareal: Brutto gulvareal:

Tatt i bruk:29.08.97 Midlt.innfl.dato: -

Merknader:

Dørene skal gå i åpen stilling når brannalarmen går i åpningstiden.

BYGNINGS- OG KONTROLLAVDELINGEN den 29. august 1997

Svein Bangsund
Bygnings- og kontrollsjef

Per H. Horneman
Avdelingsingeniør

Tekisk sektor: Jonas Liesgt. 18, Lillestrøm - Postadr.: Boks 313, 2001 Lillestrøm - Tlf. 63 89 01 00-Fax 63 89 04 90

Lillestrøm kommune
Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 12.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Korshagen 3, 2020 SKEDSMOKORSET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
41368642	20093	17.12.2024	Årsavlesning - målt	2146

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Lillestrøm kommune
Byggesak by

ARKITEKTKONTORET Ketil Uppman
Bygdøy allé 12
0262 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00245-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
18.06.2020

Korshagen 3, Ferdigattest for bruksendring og innredning til leiligheter i 1. etasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	37 / 2 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ARKITEKTKONTORET Ketil Uppman
Tiltakshaver:	BOLIGUTVIKLING KORSHAGEN AS
Tiltaket gjelder:	Bruksendring og ombygging av 1. etasje fra butikklokale til 8 leiligheter – areal i tiltaket er 614 m^2

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Endring av bygg - bruksendring bolig, Boligblokk på 3-4 etasjer, Korshagen 3, 2020 SKEDSMOKORSET

Gnr: 37	Bnr: 2	Festenr:	Seksjonsnr:
BRA: 614 m^2			

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 17/312	11.04.17	Tillatelse til tiltak (bruksendring/ombygging)
DS 18/158	22.02.18	Midlertidig brukstillatelse

Merknader:

- Tidligere saksnummer (før 2020) er sak.jnr **15/17763**.
- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan 4 og i henhold til søknad fra AKU, Arkitektkontoret Ketil Uppman, datert 04.04.18, senest supplert med støyrapport fra SWECO AS, revidert 11.06.20 og sluttrapport for rive- og bygningsavfall, datert 15.06.20.
- Omsøkte 8 leiligheter i 1. etasje har ikke egne skorsteiner.

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 Lillestrøm kommune.

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

Gebyrer

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

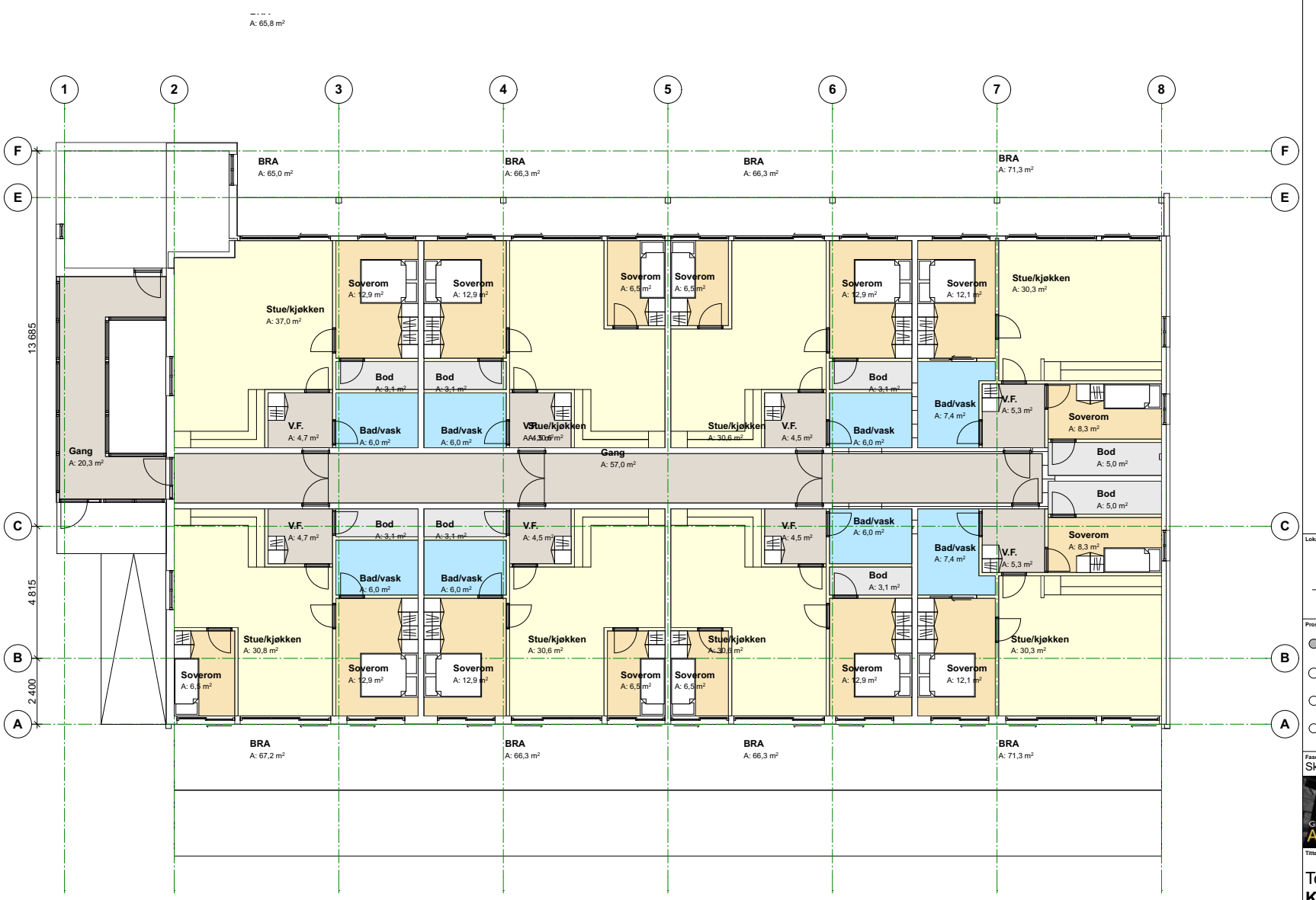
Med hilsen

Hanne Kristin Reitan Hermansen
Seksjonsleder

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

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
BOLIGUTVIKLING KORSHAGEN AS



Tegningsnr.: A20-1

Revisjon nr.:

Type tegning: Plan 1. Etasje

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

ARK : Scandinavian Idesign — Adresse, Postnr. Sted, Tlf. 92551116, E-post: ketil@aku.no

RIB : Rådg. ing. Bygg — ....veien 0, 0000 Stedet, Tlf. 000 00 000, E-post: .....@rib.no

RIE : Rådg. ing. Elektro — ....veien 0, 0000 Stedet, Tlf. 000 00 000, E-post: .....@rie.no

RIV : Rådg. ing. Vent. — ....veien 0, 0000 Stedet, Tlf. 000 00 000, E-post: .....@riv.no

Fase: Skisse

GRAPHISOFT ARCHICAD 17

Tittel:

Tom Linder

Korshagan 3 og 5

Korshagan 3

#Site Postcode Skedsmokorset

Godkjent:

Filnavn: 2014_24_Korshagen 3-5.pln

Dato: 18.10.2014

Målestokk: 1:100

Kontroll

Sign.: Kontroll:

Gnr./Bnr.: Gnr. /Bnr.

Prosjektnr.: 2014_24

Tegningsnr.: A20-1

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Plan 1. Etasje

OPEN BIM

BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: /Users/ketil/Dropbox/Prosjekter 2014/2014_24_Korshagen 3-5/ARK/Tegninger/2014_24_Korshagen 3-5.pln

Lillestrøm kommune

Kommuneplan 37/2/0/1

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.
- Veg, nåv.

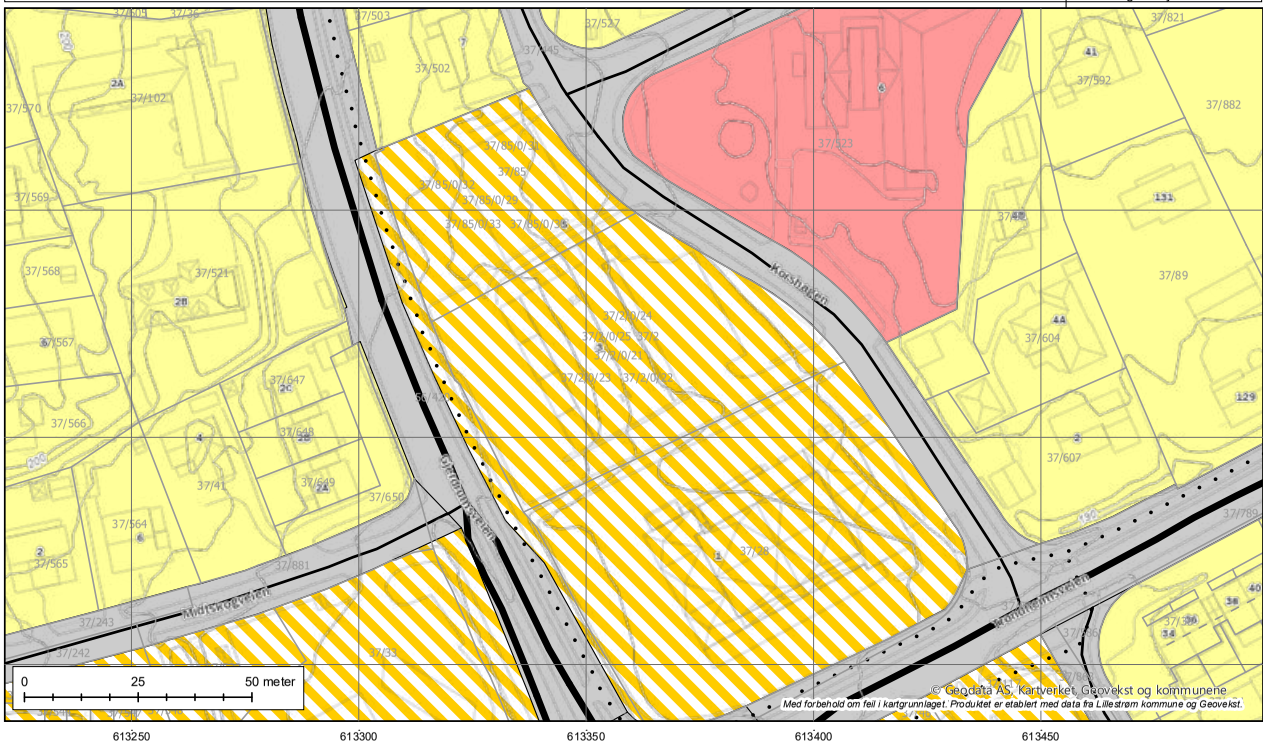
KpJuridiskLinje
- Byggegrense

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

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 37/2/0/1

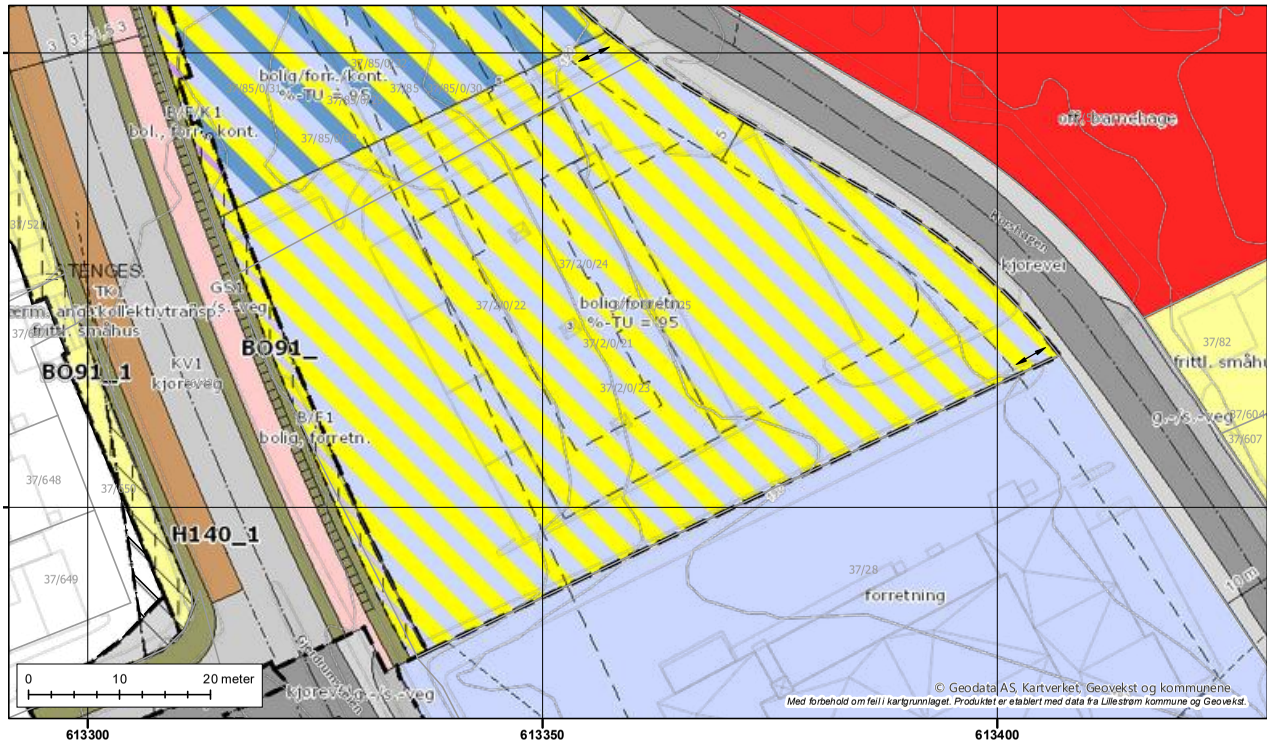
Tegnforklaring:
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Områder for forretning
- Offentlig barnehage
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1801 - Bolig, forretning
- 1802 - Bolig, forretning, kontor
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- 91 - Anlegg- og riggomr.
- RpSikringSone
- 1241 - Stenging av avkjørsel
- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1228 - Regulert støttemur
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

N

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken 37/2/0/1

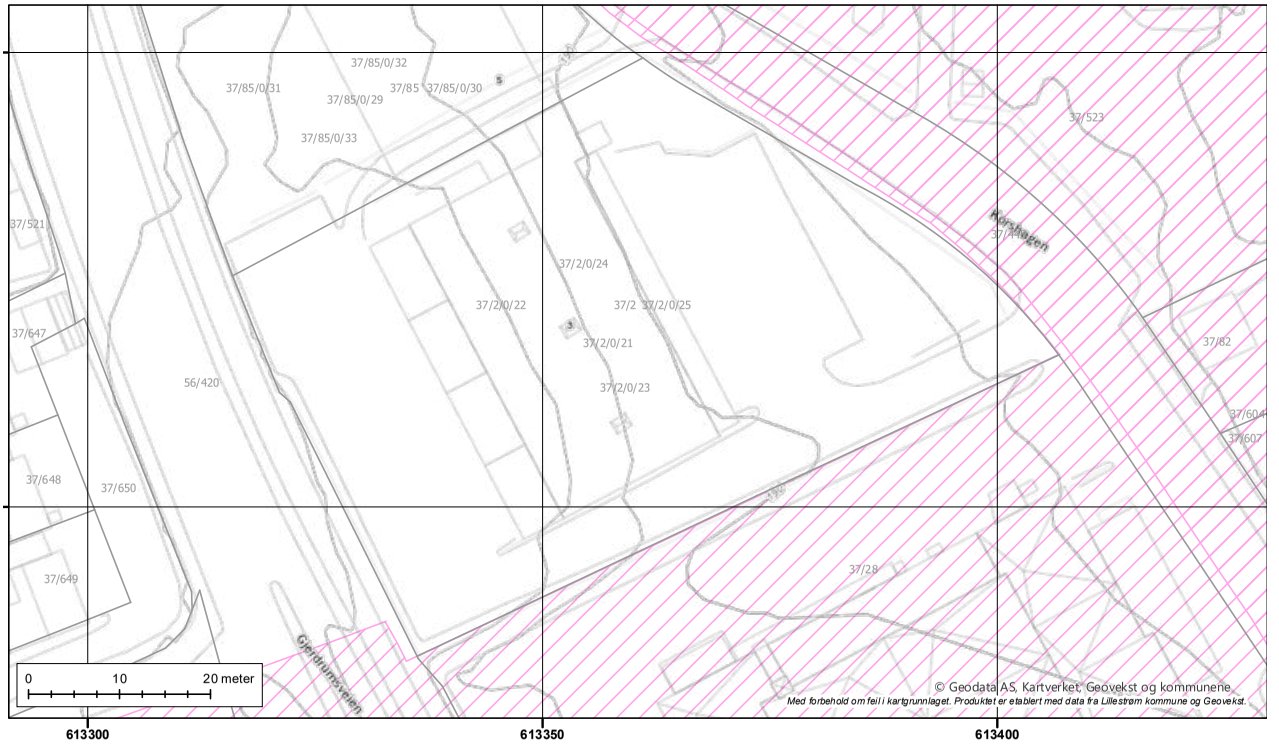
Tegnforklaring:

Planforslag

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom 37/2/0/1

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

Tegnforklaring

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

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.01.2025



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

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***

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 kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

Oppdragsnummer: 60-0062/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Korshagen 3 2020 SKEDSMOKORSET

Betegnelse: Gnr 37, bnr 2, snr 14 (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

NORDVIK

nordvikbolig.no