

Brøtergata 16



Velkommen til

Brøtergata 16



Salgsoppgaven produsert 12. mars 2025

Lillestrøm

Rålekker studioleilighet med 90 m² gulv | 1 sov og hems | Takhøyde på 4,6 m | Vestvendt terrasse og felles takterrasse

Prisantydning	5 200 000,-
Omkostninger	139 563,-
Totalpris	5 339 563,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 625,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	1
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2022
Megler	Henrik Bredo Larsen
Telefon	936 27 522
E-post	h.larsen@nordvikbolig.no
Megler 2	Martin Eilertsen
Telefon	992 74 585
E-post	m.eilertsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Eiendom v/ Henrik Larsen har gleden av å presentere Brøtergata 16. Dette er en nyere og lekker studioleilighet med sentral beliggenhet i Lillestrøm. Med 90 kvm gulvareal har du mye boltreplass i denne 2-roms leiligheten. Fra stuen er det utgang til en solrik og skjermet uteplass med gode solforhold. Leiligheten var ny i 2022 og bærer preg av god standard og moderne farge- og materialvalg. Leiligheten har kun fått TG1 av takstmann, så har kan du flytte rett inn.

- Kort fortalt:
- Stor hems med takhøyde på ca. 190cm
- 90 kvm gulvareal
- Åpen stue- og kjøkkenløsning
- Stor, vestvendt uteplass
- Svært god takhøyde i stue
- Kun TG1
- Lave felleskostnader
- Store vindusflater
- En-stavs parkett
- Felles takterrasse

Arealer og innhold

BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	58 kvm
TBA:	18 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 18 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

DALBECK TAKST

Brøtergata 16

1. Etasje



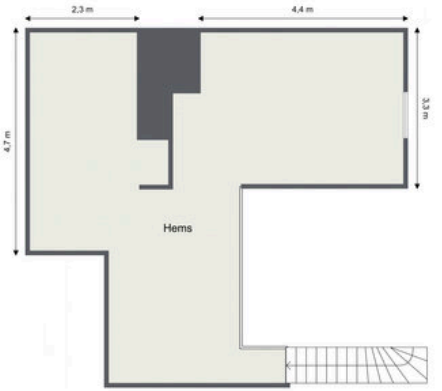
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

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

DALBECK TAKST

Brøtergata 16

Hems



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

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



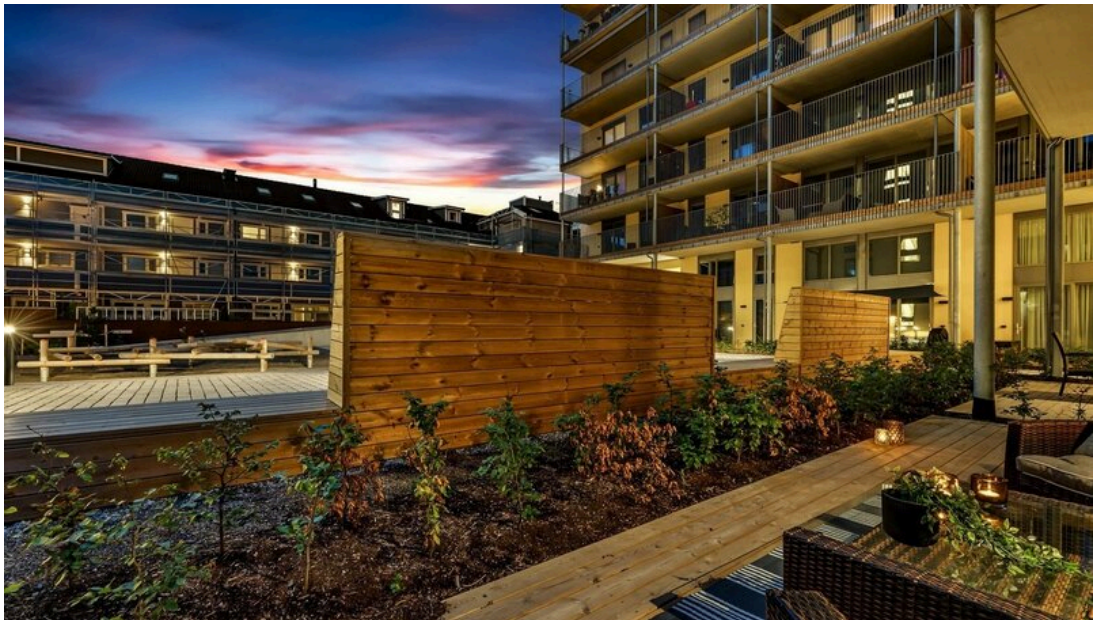










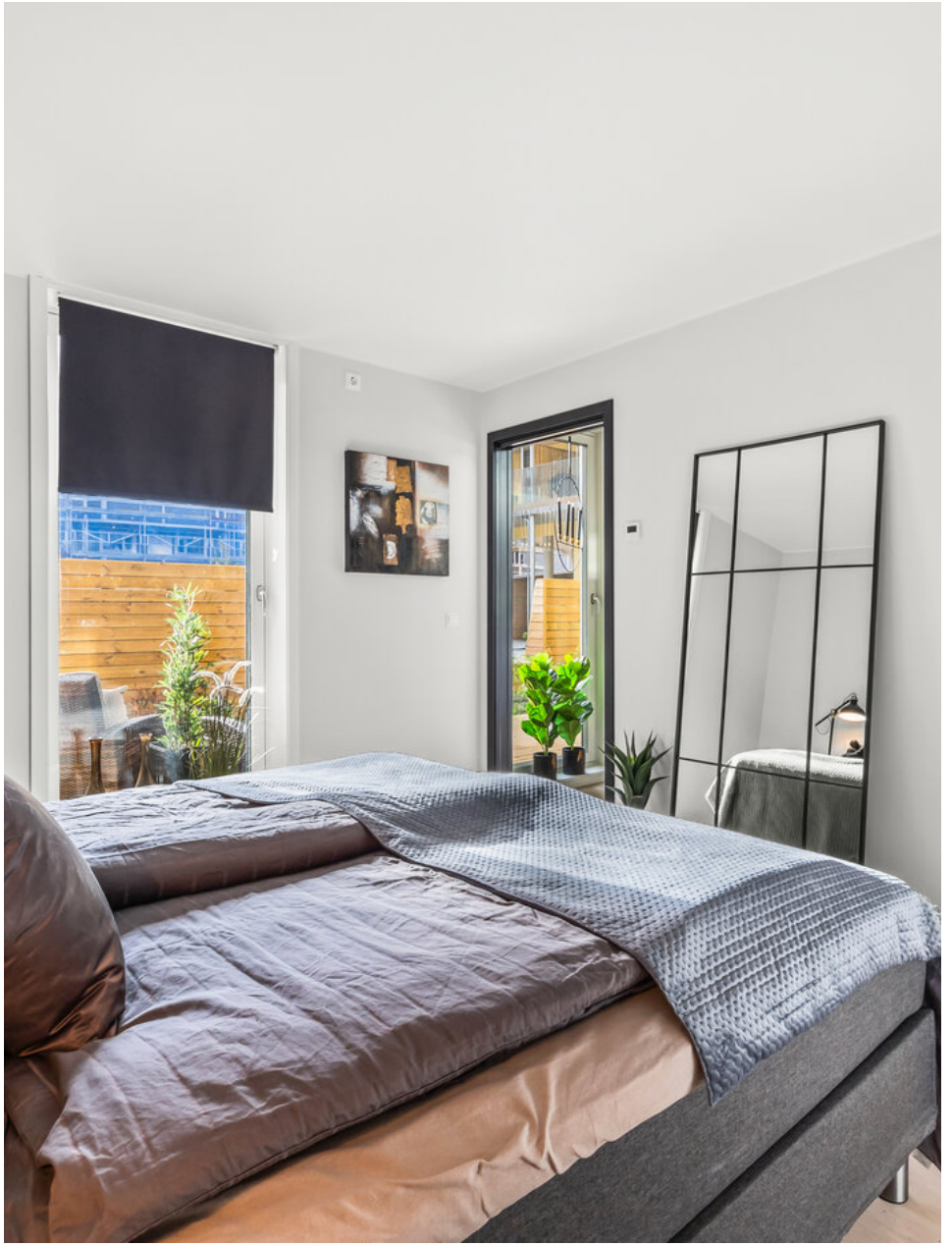


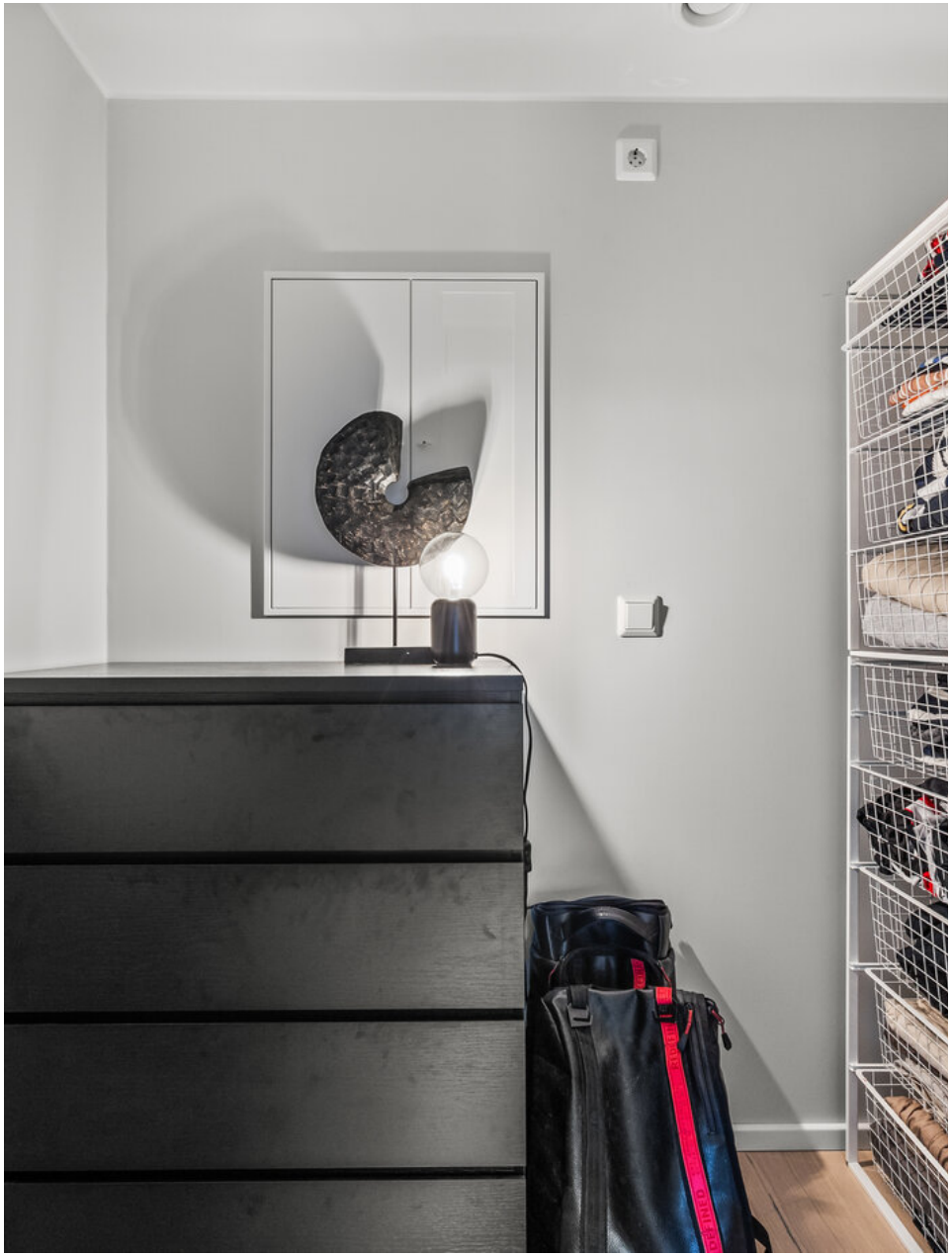






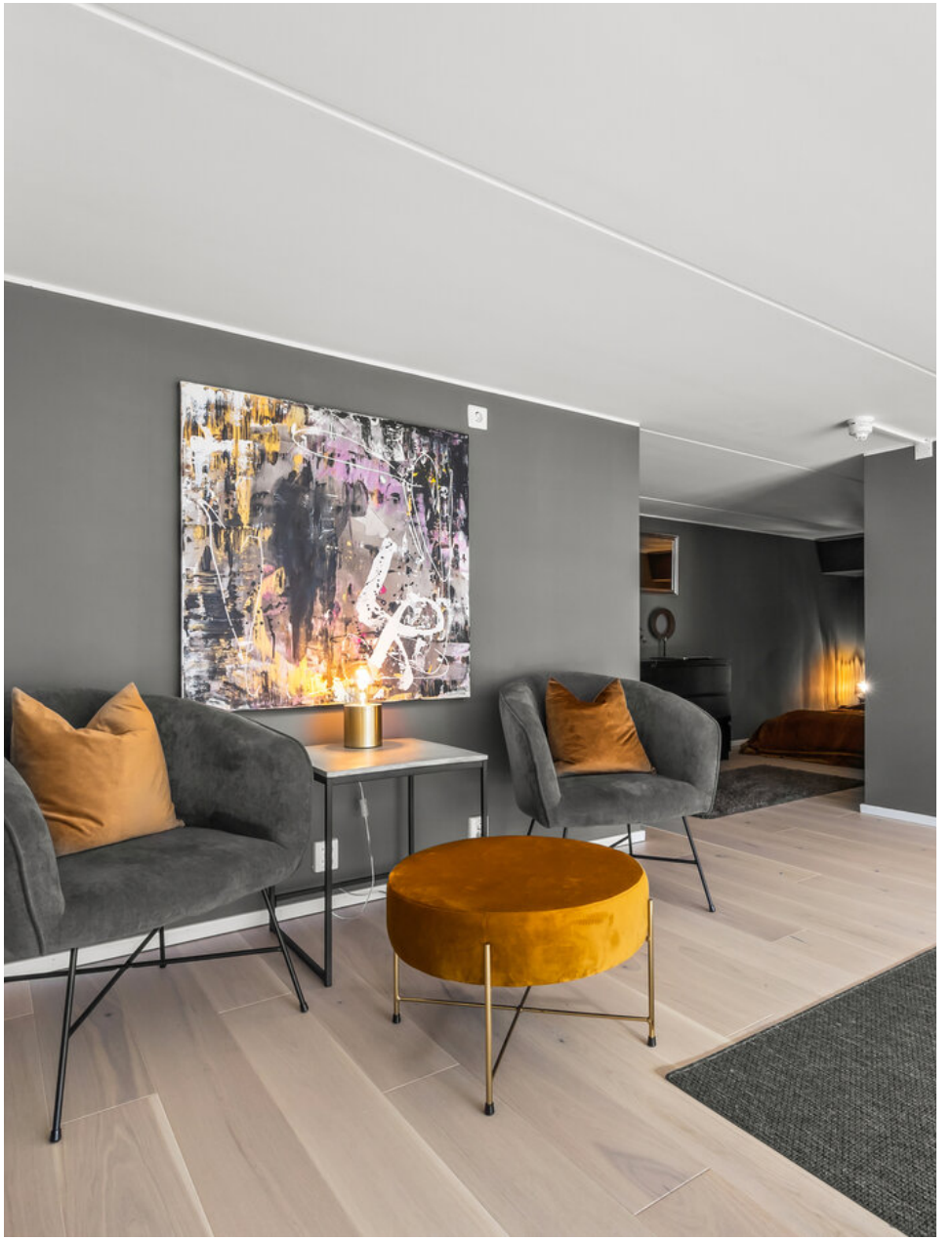














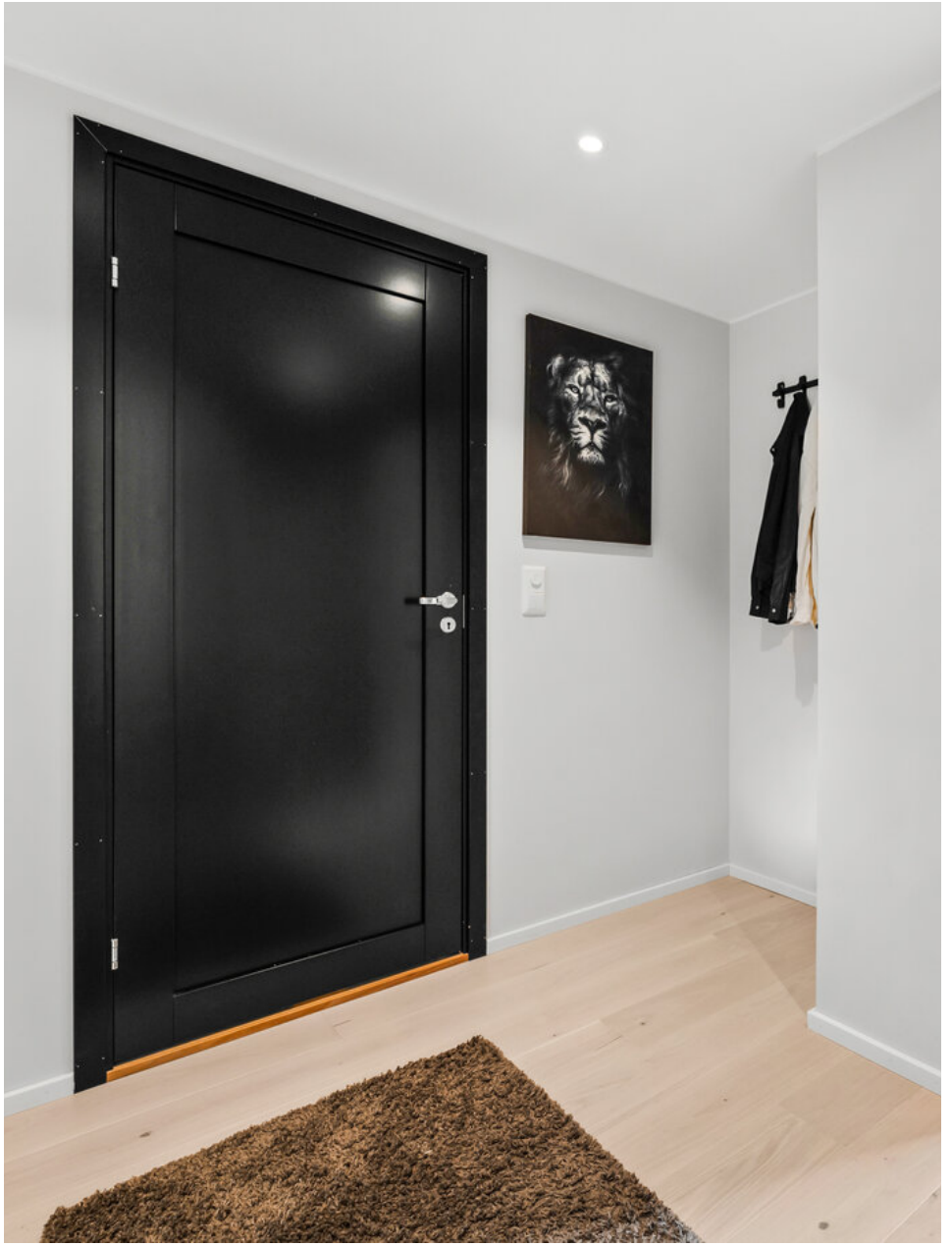


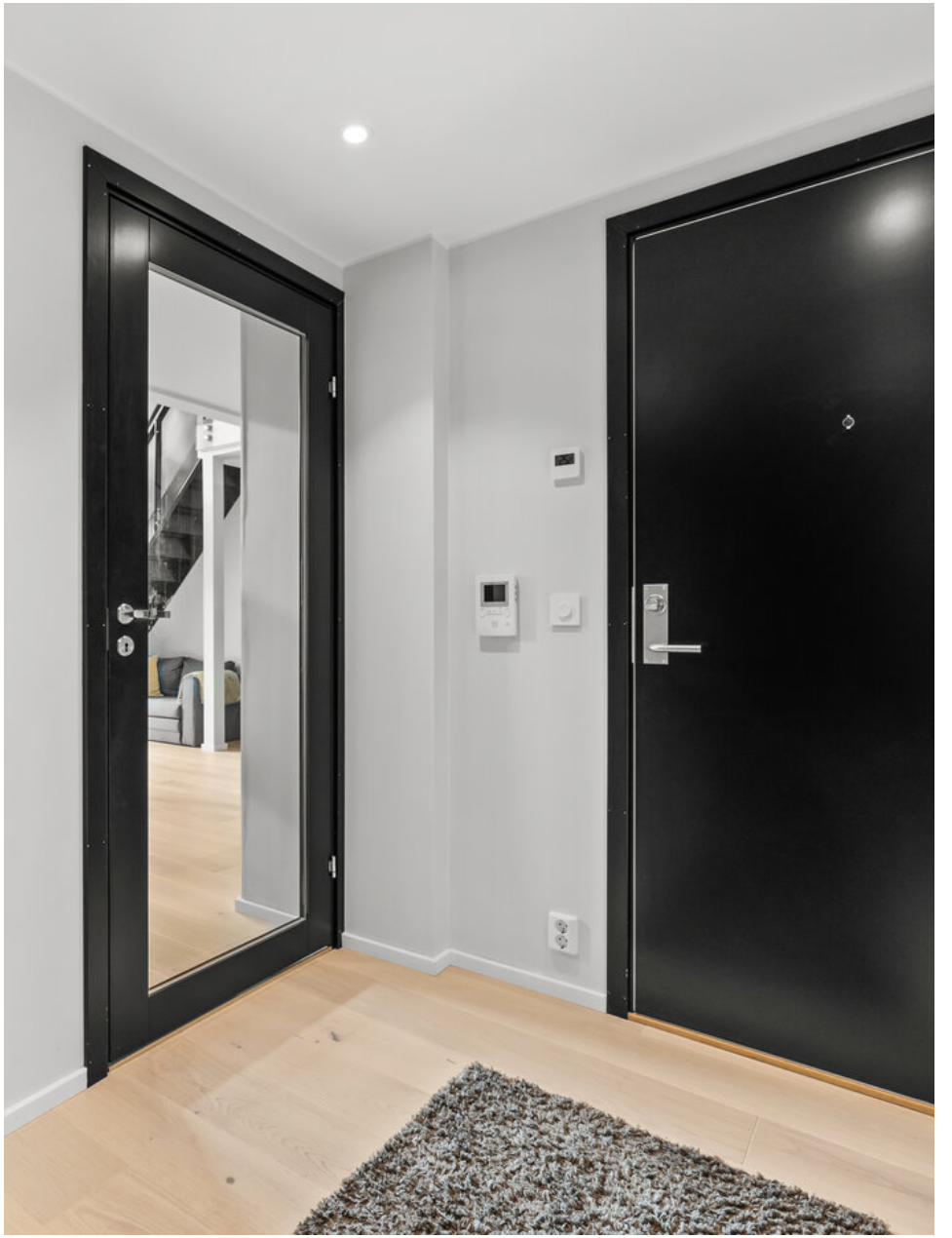














Informasjon

Brøtergata 16

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0060/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Brøtergata 16, 2003 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 851, snr 8 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Ola Vestreng

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
130 000,- (Dokumentavgift)
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
139 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
152 263,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 339 563,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 352 263,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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
2022

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 18 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Ikke målbare arealer:
Boligen har et gulvareal på ca 90 kvm. Takhøyden er på tilfeldige steder målt fra 188-190 cm. For å tilfredsstille dagens krav til måleverdig areal skal takhøyden være minimum 190 cm og hemsen anses derfor ikke som måleverdig.

Solforhold

Det er sol på formiddagen og fra ca. 16.30-20.00.

Innhold

1. etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom, bod, bad, hems,

Standard

Entré
Velkommen inn! Romslig entré med lys en-stavs parkett som er gjennomgående for hele leiligheten. I entréen har du god plass til å lage en garderobeløsning, og henge fra deg yttertøy og sko. De slette veggene er malt i en behagelig lys gråtone, og det er downlights fra himling. Ved døren finner du et callinganlegg og temperaturmåler. Fra entréen er det adkomst til badet og den åpne stuen med kjøkkenløsning.

Stue
Stuen brukes i dag som spisestue, har en takhøyde på hele 4,59 meter! Her får du en meget luftig og innbydende stue/spisestue hvor det er rikelig med plass til å ha store middagsselskaper med venner og familie. Gulvet er lagt i en lys en-stavsparkett med slette lyse vegger. Deler av hemsen er utmerket til å bruke som tv-stue, hvor det er en lunere stemning. Fra stuen har du adkomst til soverommet, hemsen og uteområdet.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue, med mye benkeplass og godt med skapplass i over- og underskap. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrert kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, stekeovn, nedsenket induksjonstopp og oppvaskkum. Overskapene går helt opp til himlingen, med overbelysning fra overskap og stikkontakt på vegg. Kjøkkenet er lagt i en L-form og har godt med dagslys fra de store vindusoverflatene i stue/spisestue. Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

Bad
Stilig baderom fra 2022 med hvite 60x30 fliser på vegg, og mørke 30x30 fliser på gulv. Badet er av god størrelse med opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og et dusjhjørne med hånddusj og regndusj. Himlingen er nedsenket med downlights som gir godt lys. Videre har badet ovenpåliggende servant på vegghengt servantskap med mørke trelignende fronter, og vegghengt speil med overbelysning. Det er selvsagt lagt varme i gulvet.

Soverom og oppbevaring
Soverommet er pent utformet med god plass til dobbeltseng og annet møblement. Gulvet er lagt i den samme en-stavsparketten som resten av boligen, med slette malte vegger og malt himling. Fra soverommet har du egen utgang til markterrassen, og eget walk-in closet! Det er også plass til å ha annet oppbevaringsmøblement på soverommet.

Parkering

Det medfølger ikke parkering. Parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Tilvalg Nero-stil på bad og drømmekjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 14. desember 2022.
Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? - Sprekker i tak/silikon på hems, samt. ved kjøkkenet. Blitt håndtert og utarbeidet ifm. 1-årsberfaring.
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? - Tilstandsrapport og salgsoppgave fra 2023.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Boligblokk fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong og stål. Fasader kledd med stående kledning, fasadeplater og pussede murflater. Flatt og skrått antatt tekket med takpapp/membran. Boligen fremstår i god 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.

Det er ikke registrert TG2 eller TG3 på noen bygningsdeler av takstmann.

Fullstendig eierskifterapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

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.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp ved hjelp av vannbåren varme i gulv.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et månedlig gjennomsnitt på ca. 1000 kr i strøm. Dette vil kunne variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 625,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd: 235,-
Kommunale avgifter: 568,-
Felleskostnader: 1 822,-

Felleskostnadene inkluderer: energi og fyring, driftskostnader, forsikringer, rep og vedlikehold m.m.

Kommunale avgifter
Kr 6 196,-pr. 2024

Det ble utskrevet kr 6 196,- i kommunale avgifter på eiendommen i 2024. Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Nå er det kommunale avgiftene lagt til i de månedlige felleskostnadene, og betales sammen med disse.

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

Eiendomsskatt
Kr 1 576,- pr. 01.01.2024
Det ble utskrevet kr 1 576,- i eiendomsskatt på eiendommen i 2024.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 077 839,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 311 354,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber, som betales gjennom felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Brøter Terrasse Boligsameie, orgnr. 930 045 683

Om sameiet
Brøter Terrasse boligsameie ble stiftet 27.07.2022 og har organisasjonsnummer 930 04 5683. Sameiet består av 78 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger. I tillegg er det 4 næringsseksjoner. 3 av disse er hhv. mulitparkanlegg, faste parkeringplasser og bodområder. Eiendommen har gnr 81 og bnr 851 i Lillestrøm kommune. Forretningsfører er BORI BBL.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 10 styremøter og 2 ekstraordinære årsmøter, og har behandlet saker blant annet knyttet til:

- Løpende oppfølging av bygget og dialog og samhandling med utbygger, entreprenør og underleverandører. Inkludert saker fra overtagelse.
- Henvendelser og saker fra sameierne.
- Løpende vedlikehold og oppfølging av dette
- Befaringer og forhandlinger med utbygger, entreprenører, firmaer vi har serviceavtaler med osv.
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Regulering av felleskostnader
- Budsjettering

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Sameiet og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Det er ikke registrert fellesgjeld i sameiet.

Fellesformue

Kr 10 886,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad i sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring

Protector AS

Polisenr. 2994989-1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 675 kvm (Eiertomt)

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

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Brøter Terrasse ligger i et sentralt og moderne område, med kort vei til offentlig kommunikasjon og byens fasiliteter. På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger og kan by på et fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker.

I tillegg til eget kjøpesenter og koselige handlegater har Lillestrøm et flott kulturhus, moderne kino og et mangfold av restauranter, kafeer og uteplasser. På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer, hvor Byfesten er et av årets høydepunkt. Da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på en av mange scener.

Fra boligen er det kun en kort spasertur til Åråsen fotballstadion, og litt bortenfor finner du koselige Sørum gård, Skedsmohallen, fine turstier og Lillestrøm golfklubb. Nebbursvollen Friluftsbad ligger ved Nitelva og er byens mest populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk m.m. I samme område finner du flotte tur- og rekreasjonsområder, samt gode lysløyper.

Servicetilbud: Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 og Kiwi, samt Meny for et større utvalg. Det er ca. 5 minutters gange til Lillestrøm Torv kjøpesenter og til de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum. Det er også kort vei til Coop Obs Hypermarked og Strømmen Storsenter, landets mest innholdsrike kjøpesenter.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Flytog fra Lillestrøm til Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 12 min. Toget har avganger mot Oslo med 10 minutters mellomrom, og tar deg til sentrum på ca. 10 minutter. Med bil tar det ca. 8 min til Strømmen, 11 min til Lørenskog, 26 min til Oslo S og 27 min til Oslo Lufthavn. Det er ca. 8 minutter med sykkel til OsloMet – storbyuniversitetet på Kjeller.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 06.12.22. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Eiendommen er regulert til "Kombinert bebyggelse og anleggsformål". Omkringliggende områder er regulert til "Kombinert bebyggelse og anleggsformål", "Offentlig bygg - kirke", "Annet kombinert formål" og "Forretning/Kontor". Eiendommen omfattes av reguleringsplanen "Fagerborgkvartalet, Kvartal 34" med gjeldene reguleringsbestemmelser.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanen for Lillestrøm kommune, 2019 - 2030. Eiendommen er avsatt til "Sentrumsformål". Omkringliggende eiendommer er avsatt til sentrumsformål - nåværende, sentrumsformål - fremtidig, park, grøntstruktur (utgått) og "Offentlig eller privat tjenesteyting". Omkringliggende områder omfattes av hensynsone H810_1 (kav om felles planlegging), H570_12 (kulturmiljø) og H570_1 (kulturmiljø).

Stortorget (nærområdet hvor det er en parkeringsplass pr d.d.) ble vedtatt omgjort til park i kommuneplanen for Skedsmo kommune 2019-2030. Formålet ble videreført i ny kommuneplan for Lillestrøm kommune 2023 – 2035. https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/byutvikling-og-stedsutvikling/planprosjekter/stortorget-ilillestrom/

Megler har mottatt temakart fra Lillestrøm kommune. Området ligger ikke på grunn som er utsatt for grunnforurensning. Eiendommen 300 meter fra Storgata 39 - er det mistanke om grunnforurensning. Området/store deler av Lillestrøm kommune er flomutsatt. Videre er området under den marine grensen. Mulighet for marin Leire er «stor».

Storgata er en kommunalvei som vedlikeholdes og brøytes av offentlig instans.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. www.lillestrom.kommune.no/kart.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/81/851/8:
16.04.2008 - Dokumentnr: 304991 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:851
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2009 - Dokumentnr: 430759 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:851
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2022 - Dokumentnr: 999889 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Bori Bbl
Org.nr: 989 987 011
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2022 - Dokumentnr: 999889 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Rettighetshaver: Bori Bbl
Org.nr: 989 987 011
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2022 - Dokumentnr: 1326860 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Avtale om ferdsels-og oppholdsrett for allmennheten
Bestemmelse om drift og vedlikehold

Rettighetshaver allmennheten
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.2022 - Dokumentnr: 1379290 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:275 Snr:39
Adkomst og ferdsel
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.2022 - Dokumentnr: 824514 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 531/53001

04.11.2022 - Dokumentnr: 1253624 - Reseksjonering
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 531/53981

Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt

08.09.2022 - Dokumentnr: 999917 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:851 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:851 Snr:78
Bestemmelse om adkomstrett for tilsynsperson, alarm-/vaktselskap, ettersynsfirma og kontrollorgan
Gjelder denne registerenheten med flere

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 41 600,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 570,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 117 760,- 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. 3 900,-.

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 14. mars 2025

Ansvarlig megler

Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Megler

Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Brøtergata 16

Brøtergata 16

Nabolaget Alexander Kiellands gt/Henrik Wergelands gate - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Volla skole (1-7 kl.)	448 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Vigernes skole (1-7 kl.)	579 elever, 23 klasser	22 min 1.6 km
Kjeller skole (1-10 kl.)	745 elever, 33 klasser	26 min 1.9 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	503 elever, 27 klasser	18 min 1.3 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	3 min 0.2 km
Skedsmo videregående skole	1000 elever	16 min 1.2 km

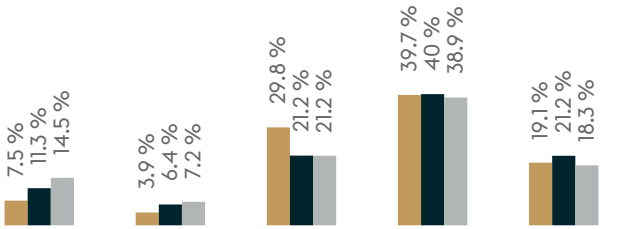
Offentlig transport

Lillestrøm kirke	Linje 100, 340	4 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	14 min 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	26 min 25 km
Oslo Gardermoen		26 min

Barnehager

Måsan barnehage (1-5 år)	54 barn	5 min 0.4 km
Sølepytten barnehage (1-5 år)	15 barn	6 min 0.4 km
Volla barnehage (1-5 år)	179 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alexander Kiellands gt/He.2	110	1 220
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Lillestrøm videregående	3 min
A.C.Svartstadgt. ballplass	8 min
Sterkere Trening	3 min
Lillestrøm Arena	8 min

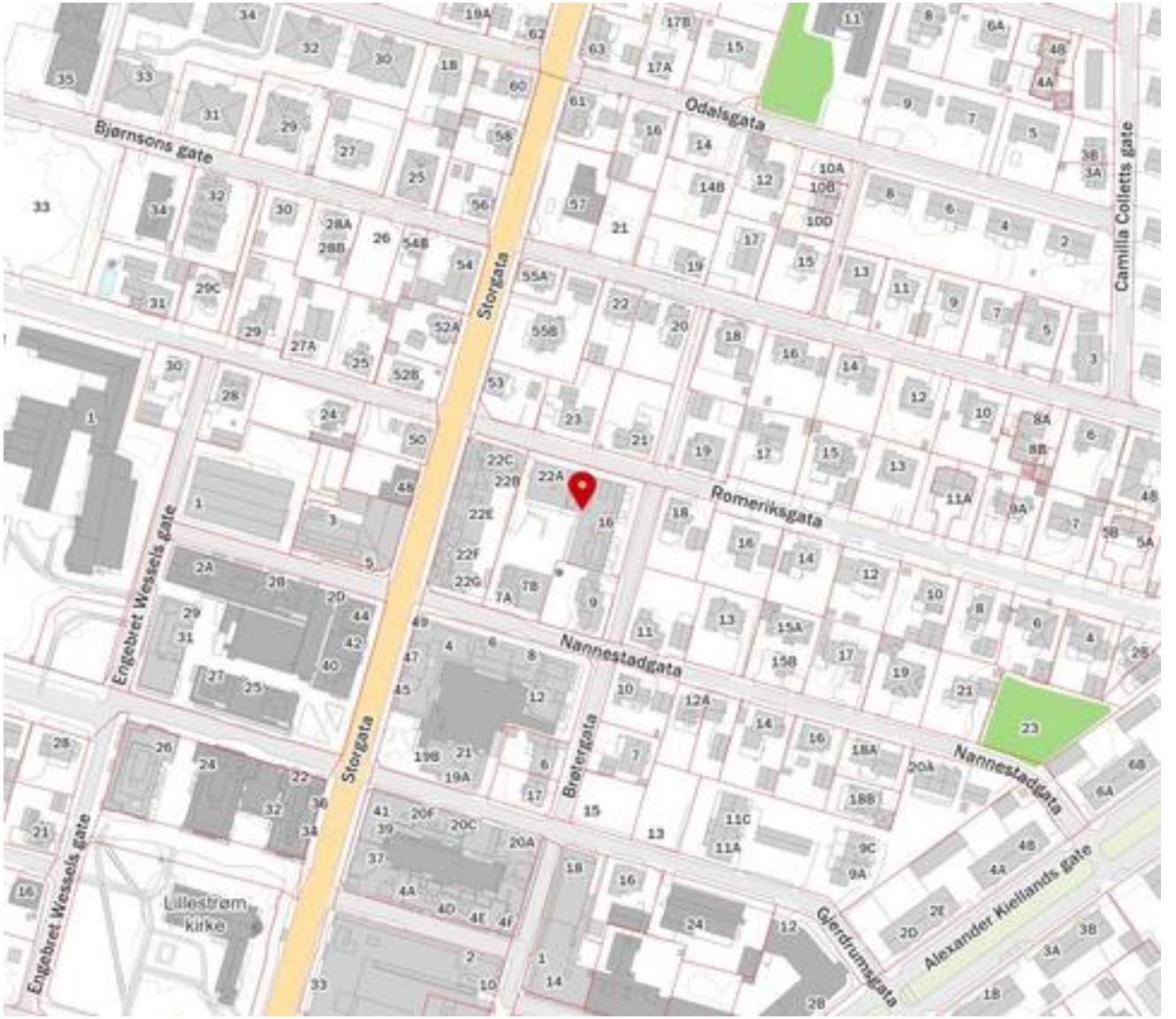
«Etablert strøk, stille og rolig og samtidig sentrumsnært»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Brøtergata 16
2003 Lillestrøm



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 20/02/2025

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
47841288
post@dalbeck.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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:81, Bnr: 851
Hjemmelshaver:	Ola Vestreng
Seksjonsnummer:	8
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2022
Tomt:	2676 m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	19.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles sentral tomt med pent opparbeidet uteareal.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong og stål. Fasader kledd med stående kledning, fasadeplater og pussede murflater. Flatt og skrått antatt tekket med takpapp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i god 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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

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

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer etter byggeår.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

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	53			18		
Kjellerbod		5				
SUM BYGNING	53	5		18		
SUM BRA	58					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

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

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.

Boligen har et gulvareal på ca 90m2. Takhøyden er på tilfeldige steder målt fra 188-190cm. For å tilfredsstille dagens krav til måleverdig areal skal takhøyden være minimum 190cm og hemsen anses derfor ikke som måleverdig.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i entré, bad, stue/kjøkken og soverom.

Takhøyde: Ca 240cm målt i 1.etasje foruten deler av stue med 459cm i takhøyde. Hems målt til ca 189cm.

©mstr.no

www.bmtf.no

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.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Leieboer

©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.

20/02/2025

Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.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 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

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

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

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

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

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 fra Ballingsløv fremstår i normal stand. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp fra Electrolux.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3-lags vinduer produsert i 2022. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vestvendt markterrasse på ca 18m2 med tilkomst fra stue fremstår i normal stand.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.

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

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Gjennomgående balansert ventilasjon. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

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.
Det elektriske anlegget ble installert i 2022
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brannttilløp 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.
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 fremlagt samsvarserklæring.

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

Det registreres en kurs som ikke merket og som er avslått. Det antas at denne er satt opp som reserve. Anbefales å undersøke dette.

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.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trapp til hems. For å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet må dette monteres.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vestreng, Ola	9578-5995-4-3807866	2025-02-06 11:52:50

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
6. feb. 2025

Oppdragsnummer
60-0060/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brøtergata 16, 2003 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Ola Vestreng

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. desember 2022

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: 2994989-1
Forsikret i: Protector Forsikring AS

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)
Nei

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

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

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

Beskriv: Sprekker i tak/silikon på hems, samt. ved kjøkkenet. Blitt håndtert og utarbeidet ifm. 1-årsberfaring.

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.
Nei

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport og salgsoppgave fra 2023.

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: 60-0060/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Vestreng, Ola	2025-02-06

Identifikasjon

bankID Vestreng, Ola

SIGNICAT

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

Midlertidig brukstillatelse og byggemeldte tegninger

Lillestrøm kommune
Byggesak indre

HRTB AS
St Olavsgate 28
0166 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00690-59
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
06.12.2022

81/851, Kvartal 39, midlertidig brukstillatelse for nybygg boligblokker med uinnredet næringslokale (rålokale)

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 851 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	HRTB AS
Tiltakshaver:	KVARTAL 39 AS
Tiltaket gjelder:	Nybygg bolig med rålokale
Antall nye boenheter:	78

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for nybygg boligblokker med uinnredet næringslokale (rålokale).

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket, utenom seks parkeringsplasser.

Vilkår for vedtaket:

- Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår og søke om ferdigattest innen **31.10.2023.**
- Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
- Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
- Nødvendige parkeringsplasser, boder, bod/ stativ for avfall med mer skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
- Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater).
- Før bebyggelsen tas i bruk må tiltakshaver/søker sette opp skilt om midlertidig parkeringsforbud langs Nannestadgata, Romeriksgata og Brøtergata, for å sikre at gateparkering ikke blir til hinder for brannvesenets adkomst (det forutsettes at skiltene deretter søkes om snarest).
- Samtlige gjenstående arbeider skal være utført innen de datoer som er oppgitt i følgebrev datert 01.12.2022, og bekreftelse må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest, senest innen 31.10.2023.

Vilkår for ferdigattest
Følgende dokumentasjon må sendes inn:

1. Godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) skal være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker i forkant jf. rekkefølgebestemmelse § 5.4 punkt 1.
2. Passasjer og gårdsrom skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer, samt beplantning være gjennomført jf. rekkefølgebestemmelse § 5.4 punkt 2.
3. Oppdatert gjennomføringsplan som viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.
4. Er det utført mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn.
5. Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.

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

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

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for nybygg boligblokker og uinnredet næringslokale (rålokale) mottatt 04.11.2022 og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 06.12.2022

Gjenstående arbeider
Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Arbeidene som gjenstår er oppgitt i siste følgebrev av 01.12.2022:

- Følgende arbeider skal være utført innen 22.12.2022: Taktekking bygg A, montering av takplater av metall, panel på fasade mot Brøtergata. Tilpasningsbeslag på tak og fasadeplater i portal v/Romeriksgata. Panel på fasade mot Brøtergata.
- Følgende arbeider skal være utført innen 28.04.2023: Tett rekkverk utført av glass på innside av spilerekkverk i 7. og 8. etasje. Spiler på underside av balkonger ved panelt fasade. For noen av disse skal det også monteres absorbenter over spilehimlingen.
- Følgende arbeider skal være utført innen 31.10.2023: Ferdigstillelse av resterende seks parkeringsplasser.
- Følgende arbeider skal være utført innen 28.04.2023: Etablering av klatrewire på sørfasaden til hus A (mot hjørnevilla) for å sikre etablering/klatring av humle. Det etableres selvklatrende planter på resterende del av hus A2.

Gjenstående arbeid skal være utført innen de datoer som er oppgitt i følgebrev datert 01.12.2022, og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest, senest innen 31.10.2023.

Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1 og 12-2 j /12-1b, jf. pbl. § 21-10.

Dersom gjenstående arbeid og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Byggverket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 6, datert 29.11.2022 legges til grunn.

Driftstillatelse for heis
Driftstillatelse for heis gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, kap. 8 § 8-1.

Følgende personheis inngår i søknaden:
Heis A1: NiNr 1303078184
Heis A2: NiNr 1303078186
Heis B: NiNr 1303078185

Eier av anlegget skal sørge for at det føres ettersyn og sikkerhetskontroll og for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell. Eier av løfteinnretning skal også melde installasjonen til Nireg – nasjonalt installasjonsregister for løfteinnretninger – jf. teknisk forskrift § 16-6.

Gebyr

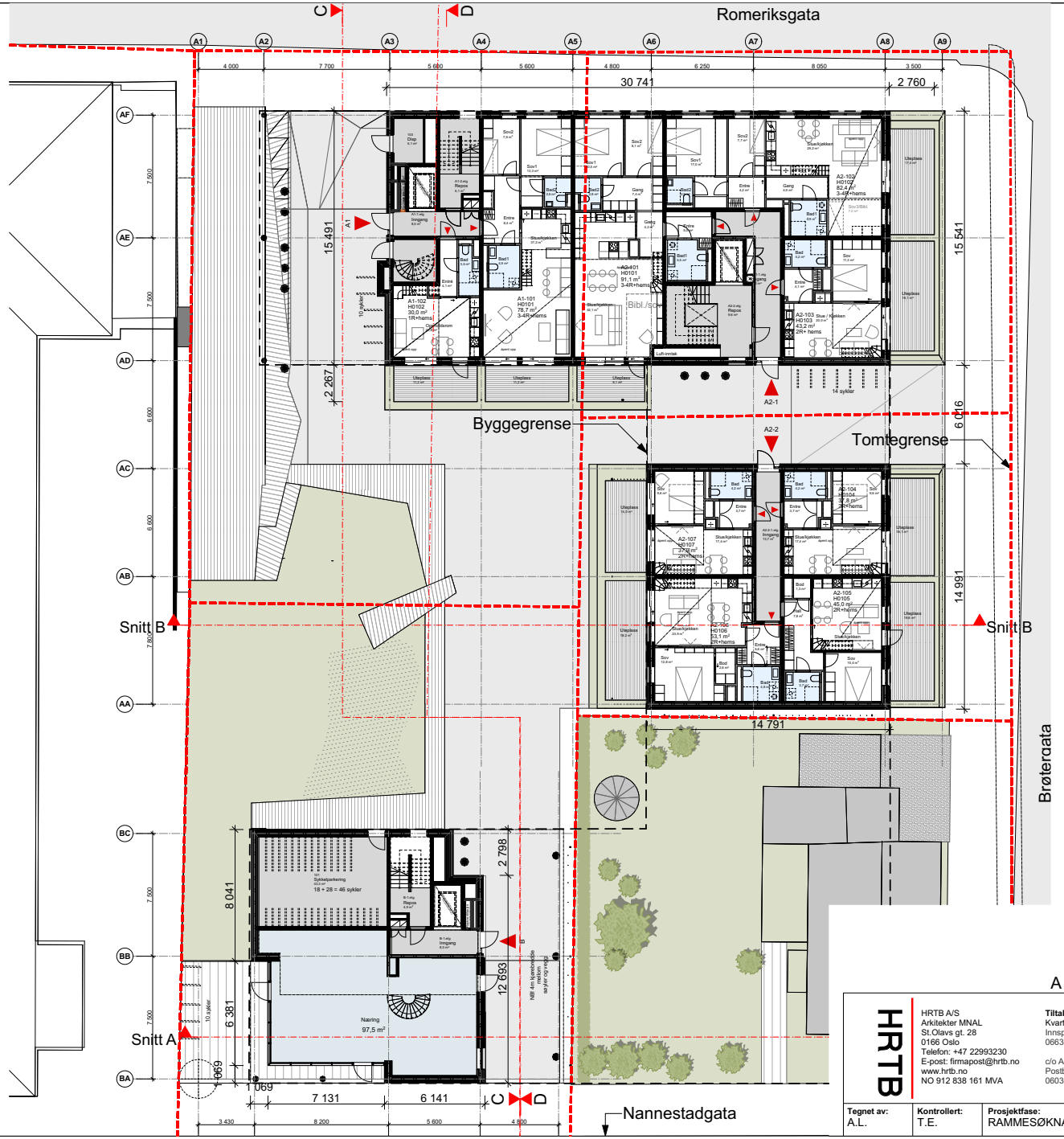
Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Ved en eventuell klage må også gebyr betales.

Med hilsen

Samrand Pirotee
Rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
KVARTAL 39 AS



N

1:200 1m 5m

1:250 1m 5m

A	Rev. antall sykkelp-plasser, justert areal leil.	05.05.20

HRTB

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Tiltakshaver:
Kvartal 39 AS
Innspurten 15,
0663 Oslo

c/o AF Gruppen Norge AS
Postboks 6772 Etterstad
0603 Oslo

KVARTAL 39 Brøter Terrasse

Nannestadgate 7
2000 Lillestrøm
Gnr:81/ Bnr:527 mfl

E3

Plan 1. Etasje

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
A.L.	T.E.	RAMMESØKNAD	07.02.2020	1:250/A3	A20-001	A

Filplassering: Y:\Prosjekt\Kvartal 39\8 PROSJEKTERING\62 ARK\621 ArchiCad (modellfiler)\KVARTAL 39-08 UTM.pln



1:250 Snitt D

N

1:200 1m 5m

1:250 1m 5m

A Gesimshøyde bygg A korrigert, tekniske takoppbygg korrigert 09.04.21

HRTB

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Tiltakshaver:
Kvartal 39 AS
Innspurten 15,
0663 Oslo

c/o AF Gruppen Norge AS
Postboks 6772 Etterstad
0603 Oslo

KVARTAL 39 Brøter Terrasse

Nannestadgate 7
2000 Lillestrøm
Gnr:81/ Bnr:527 mfl

E16

Snitt D

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
A.L.	T.E.	RAMMESØKNAD	07.02.2020	1:250/A3	A30-004	

Filplassering: Y:\Prosjekt\Kvartal 39\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 ArchiCad (modellfiler)\KVARTAL 39-10 UTM (G2.pln



1:250 Fasade Nord



1:250 Fasade Nord2

--------- Gjennomsnittlig terrengnivå samt nytt og eksisterende terreng = ca c+108

N

1:200 1m 5m

1:250 1m 5m

A mindre vesentlig fasadeendring, enkelte vinduer, nedløpsrør, gesims bygg, takoppbygg 09.04.21

HRTB

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Tiltakshaver:
Kvartal 39 AS
Innspurten 15,
0663 Oslo

c/o AF Gruppen Norge AS
Postboks 6772 Etterstad
0603 Oslo

KVARTAL 39 Brøter Terrasse **E17**

Nannestadgate 7
2000 Lillestrøm
Gnr:81/ Bnr:527 mfl

Fasade Nord

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
A.L.	T.E.	RAMMESØKNAD	07.02.2020	1:250/A3	A40-001	

Filplassering: Y:\Prosjekt\Kvartal 39\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 ArchiCad (modellfiler)\KVARTAL 39-10 UTM (G2.pln

Vedtekter, innkalling og protokoll årsmøte 2024

V E D T E K T E R

For

Brøter Terrasse Boligsameie
org. nr. 930 045 683

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 27.07.2022, sist endret 02.06.2023

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Brøter Terrasse Boligsameie

Sameiet består av 82 seksjoner hvorav 78 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner i eiendommen gnr 81 og bnr 851 Lillestrøm Kommune. Under boligseksjonene etableres bod - og parkeringsarealer med adkomst via heis til etasjene. Bodene er organisert som næringsseksjon (N82) hvor hver seksjon får ideelle andeler i seksjonen.

Garasjeanlegget består av til sammen 39 plasser fordelt på 26 faste plasser (inkl. 3 HC-plass) og 13 plasser i et multipark-anlegg. Garasjeplassene er seksjonert som 2 næringsseksjoner hvorav N80 er 26 faste plasser og N81 er 13 plasser i automatisk parkeringsanlegg.

Næringsseksjonene i garasjen vil utgjøre realsameie, som kan reguleres særskilt i forhold til drift og vedlikehold av det enkelte sameiet. Plassene kan kun omsettes internt i sameiet.
Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av garasjeplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av § 2.
Eier av p-plass som også tjener som HC-parkering må påregne å måtte bytte plass fra «fast garasjeplass» til «multigarasjeplass» dersom en eier av «multigarasjeplass» får behov for HC-parkering, jf. § 2-2.

Ved usolgte garasjeplasser eier og disponerer utbygger fritt de ideelle andelene inntil garasjeplassene/andelene er solgt.

Det er tinglyst erklæring på hvilken drift som er lov å ha i næringslokalet (N79) i 1. etg, se vedlegg. Næringslokalet betaler felleskostnader på lik linje som boligseksjonene.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Overbygget uteareal (syd og vest) utenfor næringsseksjonen, er særskilt bruksrett til næringslokalet.

Inndelingen i hoveddeler, tilleggsdeler, areal tildelt parkering (næringsseksjoner) samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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 fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

Dersom sameiet anser det nødvendig, vil det kunne innføres kameraovervåking av fellesarealene. All form for overvåking av denne typen skal følge norsk lov og eventuelle forskrifter og retningslinjer.

Brøter Terrasse Boligsameie er tilknyttet BORI BBL, noe som innebærer at bare medlemmer i BORI BBL kan bli seksjonseiere i sameiet.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Garasjeplass kan kun selges og leies ut til seksjonseier i sameiet. Det tillattes fritt å oppheve realkobling ved salg av garasjeplass mot at denne real kobles mot en annen seksjon i sameiet.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved overdragelse av ideell andel i N80 og N81 gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15. Det skal så langt det lar seg gjøre lages en realkobling til seksjonsnummer i boligseksjon.

Ved salg av garasjeplass med tilknyttet bod i bakkant, må bod og garasjeplass overlates til ny seksjonseier. Ved bytte av garasjeplass med tilknyttet bod i bakkant, må seksjonseier overlate sin frittstående bod til seksjonseier av garasjeplassen med bod i bakkant. Seksjonseier er pliktig til å påse at boden etter bytte er riktig størrelse. Styret og forretningsfører skal få melding om ny eier av garasjeplassen. Salg av bod med ideell andel er ikke tillatt i seksjon N82.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Leilighet B 701 og B 801

Disse seksjonene har tilgang til heis direkte inn til sin seksjon. Det vil bli inngått en avtale med et vaktselskap eller lignende som har tilgang til nøkler samt avstillingsmulighet for eventuelle alarmer etc.

Det anbefales ikke at aktører som jobber på heisen skal låse seg inn i boenheter uten følge av f.eks. vaktpersonell som må være til stede under hele operasjonen. Dette både av hensyn til eier av boenhet, men også de som utfører jobben.

Nødvendig instrukser og informasjon må implementeres i heisens dokumentasjon og følge hele heisen levetid. Adkomst til heis kan gis uten ugrunnet opphold, og innen rimelig tid i forhold til en akutt situasjon. Samtidig må informasjon/opplysninger om hvordan tilkomst kan oppnås være lett synlig for de som må ankomme og raskt trenge slik tilgang. Styret i sameiet har ansvaret for å ivareta dette.

2-3 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser
3 av plassene i garasjeanlegget er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseiere som disponerer HC plass har plikt til å bytte plass, dersom en sameier eller en av seksjonseiernes hustandsmedlem har behov for HC plass.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

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

2-4 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) Det vil være ladepunkter for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til garasjeplassen seksjonen disponerer (inkl. multiparkeringsanlegget).

2-5 Forkjøpsrett for boligseksjoner
(1) Dersom seksjonen skifter eier, har andre seksjonseiere i sameiet, og dernest andelseierne i boligbyggelaget, forkjøpsrett.

(2) Det er bare sameiet som kan gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av de forkjøpsberettigede.

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når seksjonen overdras til ektefelle, til seksjonseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

(4) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når seksjonen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar seksjonen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(5) Styret i sameiet skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 2-6.

2-6 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende og hvem kravet skal fremsettes mot
(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra sameiet mottok melding om at seksjonen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

(2) Fristen er fem hverdager dersom sameiet har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at seksjonen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at seksjonen har skiftet eier.

(3) Krav om å gjøre forkjøpsrett gjeldende skal settes frem skriftlig overfor både erverver og avhender av seksjonen. Er forkjøpsretten utløst ved tvangssalg er det tilstrekkelig å sette frem kravet overfor erververen.

2-7 Nærmere om forkjøpsretten
Ansiennitet i sameiet regnes fra dato for overtakelse av seksjonen. Står flere seksjonseiere i sameiet med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier 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 seksjonseierne.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

Markiser og utvendig solskjerming skal ikke settes opp uten godkjenning av styret. Seksjonseier må ta kontakt med styret før bestilling.

Montering av faste installasjoner (hyller, oppheng for dekk, sykkel eller liknende) på garasjeplasser i den private parkeringsgarasjen er ikke tillatt, uten skriftlig godkjenning fra styret før arbeid påbegynnes. Eventuell skade på sameiets eller andre eieres eiendom, som følge av montering av kontakter og andre installasjoner uten styrets godkjenning, må dekkes av sameier som har bruksrett til den plassen der kontakten eller installasjonen er montert.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Næringslokalene kan ha åpningstid i samsvar med hva som er vanlig for kontor/forretning/café eller tilsvarende virksomheter i Lillestrøm kommune. Senest må virksomheten stenge kl 22.00.

Innehaver av næringsseksjonen (N79) har adgang til profilering på eiendommens fasade og fellesområdet for øvrig. Alle profilering skal skje i henhold til en helhetlig plan for eiendommen, godkjent av styret. Planen skal være i tråd med det som er vanlig for tilsvarende virksomhet. Styret skal påse at eventuell bruk av lysreklame utformes slik at den er attraktiv og til minst mulig sjenanse for andre seksjonseiere i sameiet.

3-2 Trivselsregler
Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes 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. Det samme gjelder bygging av rekkverk, levegger, støyvegger eller andre liknende konstruksjoner.

Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygging som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og annet areal som hører boligen forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, kraner, fra rørskap fjernvarme og termostater i boligen, apparater, mm, samt 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, vasker, kraner, fjernvarmeradiator, termostater, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, mm.

(3) Seksjonseieren har ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger til og fra egen vannlås eller sluk og fram til sameiets felles- /hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på terrasse og balkong, samt holde disse frie for is, snø, blader, mm.

(4) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Drift av næringsseksjonen skal ikke påføre øvrige seksjonseiere noen ulempe utover hva som er normalt som følge av bruk av næringslokalene (kontor/forretning/café).

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. I tillegg kommer varmeveksler og sprinkelanlegg, radiatorer i fellesarealer og installasjoner som er felles for boligseksjonene.

(4) Seksjonseier 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) Seksjonseierne 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 seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles oppvarming, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, drift av fellesareal, styrehonorarer, m.m.

(3) TV kostnader og bredbånd fordeles likt på boligseksjonene

(4) Fjernvarme vil hver måned bli avregnet etter faktisk forbruk. Kostnaden for måleravregning dekkes av hver enkelt seksjonseier.

(5) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av parkeringsarealer og multipark-anlegg fordeles disse på eiere av ideelle andeler i næringsseksjonene for parkering, jf. 1-1 3.avsnitt. og etter faktisk påløpte kostnader. Styret fastsetter garasjeleie.

(6) Næringsdelen betaler forholdsmessig andel av felleskostnader.
Kostnader ved drift og vedlikehold på fellesarealer med boligformål skal bekostes av boligseksjonene alene. Kostnader ved drift og vedlikehold av fellesarealer med næringsformål skal bekostes av næringsseksjonene alene. Kostnader ved drift og vedlikehold av fellesarealer med bolig og næringsformål skal bekostes av de respektive brukere av seksjonene, etter avtalt belastning.

Drift og bygge-/vedlikeholdsarbeider på annet fellesareal, slik som bygninger, tekniske anlegg og lignende bekostes av de seksjoner disse er nærmest knyttet til (for eksempel ventilasjonsanlegg). Dette innebærer at felleskostnader knyttet til næringsdelen skal bæres av næringsseksjonen. Alle felleskostnader knyttet til boligbygningen skal bæres av boligseksjonene. Kostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne i de enkelte delene iht. innbyrdes eierbrøk.

Kostnader som ikke naturlig kan henføres enkelte eierseksjonere eller grupper av disse, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseiers 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 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer. Næringsseksjon (N79) har rett til en representant i styret.

Styret i boligsameiet representerer også realsameiet i garasjeanlegget (N80, N81 og N82).

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

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av sameiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7- 6 Representasjon og fullmakt
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.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).
8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har den enkelte boligseksjon og næringsseksjon (N79) én stemme hver, og flertallet regnes etter antall stemmer.

I saker som gjelder de deler av fellesarealet som har direkte betydning for næringsseksjonen, kan det ikke fattes vedtak som kan redusere rettigheter eller arealutnyttelse for næringsseksjonen, uten tilslutning fra næringsseksjonen.

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

Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra næringsseksjonen.

Næringsdelen som knytter seg til garasjeparkering og bod har ikke stemmerett.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd

fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer
Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift o.l.

Innkalling til ordinært årsmøte 19.03.2024 for 5172 Brøter Terrasse boligsameie.

Møtested: Republic, Torvet 3, 2000 Lillestrøm.
Tid: kl. 18:30

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 gjøres i form av håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmer og får et resultat i hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsmelding
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Trivselsregler
Sak 6: Valg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Styreleder Torunn Østli velges til møteleder. Christina Jarlset velges til protokollfører. Trond Langøy signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot
"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsmelding

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets årsmelding tas til etterretning."

Mot
"Årsmeldingen avvises"

Sak 3: Regnskap

Se regnskap og noter for detaljer.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot
"Forslag avvises"

Sak 4: Styrehonorar

Honorar til styret ble det første driftsåret satt til kr. 79.000 totalt. Det skal da fordeles på 5 personer. Dette er altfor lavt, noe som også ble uttalt på årsmøtet i mars 2023 da sittende styre tok over for utbyggerstyret.

Det første året har vært særs krevende og hele styret har hatt mange flere arbeidstimer enn først antatt. I tillegg har alle i styret måtte ta fri fra jobb for å være tilstede i ulike sammenhenger gjennom året. Honoraret ble derfor økt med 50.000 totalt for første driftsår i ekstraordinært årsmøte i desember 2023. Utbetaling av dette skjedde i desember måned.

Uformelle undersøkelser gjort av styret viser at i sameier/borettslag på vår størrelse har styrehonorarer som tilsvarer alt fra 1800 til 3000 per leilighet / seksjon. Gjennomsnittlig ligger det på rundt 2500 kroner per seksjon per år. For oss vil det bety 197.500 (78 leiligheter + næringsbygget).

Honoraret foreslås økt til totalt kr 195.000 for driftsår 2 da det også vil være en mye arbeid i dette året med 1års-befaringer av fellesarealer og utearealer, oppfølging av endel gjenstående arbeider på bygget, store avtalegjennomganger, forhandlinger med mer.

Tatt i betraktning det servicenivået styret har og den jobben som legges ned, så anses dette som rimelig. Økningen vil ikke få betydning for felleskostnadene da disse allerede er økt med omtrent 10 prosent som følge av økte priser på varer og tjenester.

Fordelingen internt vedtas i første styremøte etter årsmøtet. Utbetaling av honorar skjer i desember hvert år.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for neste styreperiode (år) settes til kr. 195.000.

Mot
"Forslag avvises"

Sak 5: Trivselsregler

Styret ser at formuleringen i punkt 5 vedrørende ro og støy er litt upresis og kan misforstås.

Punkt 5B - Gjeldende tekst:
Den enkelte seksjonseier plikter å sørge for ro i leiligheten mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23:00 og 08:00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Dette gjelder også ute i fellesområdene og på terrasser og balkonger, inkludert felles takterrasse i 5 etasje i Brøtergata 18.

Punkt 5B - Forslag til ny tekst:
Den enkelte seksjonseier skal sørge for at det er ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og 07.00. I helger skal det være ro mellom kl 23.00 fredag kveld og 08.00 lørdag morgen og mellom kl 23.00 lørdag kveld og kl 08.00 søndag morgen.
I disse tidsrommene skal det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Dette gjelder også ute i fellesområdene og på terrasser og balkonger, inkludert felles takterrasse i 5 etasje i Brøtergata 18.

Ny tekst legges inn i trivselsreglene punkt 5B ★ Styrets innstilling
Punkt 5B - Ny tekst:
Den enkelte seksjonseier skal sørge for at det er ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og 07.00. I helger skal det være ro mellom kl 23.00 fredag kveld og 08.00 lørdag morgen og mellom kl 23.00 lørdag kveld og kl 08.00 søndag morgen.
I disse tidsrommene skal det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Dette gjelder også ute i fellesområdene og på terrasser og balkonger, inkludert felles takterrasse i 5 etasje i Brøtergata 18.

Mot
"Forslag avvises"

Sak 6: Valg

På årsmøtet 14.mars 2023 ble følgende personer valgt inn i styret i sameiet:

Styreleder (2 år) : Torunn Elisabeth Østli
Styremedlem (2 år): Martin Nemeth
Styremedlem (2 år): Thomas Kildal
Styremedlem (1 år): Trond Langøy
Styremedlem (1 år): Christina Vestli Jarlset
Varamedlemmer (1 år): Toril Lysaker og Ivar Bjerke- Lindstrøm

Christina Jarlset og Ivar Bjerke-Lindstrøm tar ikke gjenvalg.
Trond Langøy stiller seg til disposisjon for gjenvalg.
Toril Lysaker stiller seg til disposisjon som fast styremedlem for neste periode.

I sameiet sine vedtekter punkt 7-1 angis styrets sammensetning. Her står det at man kan ha 1-3 varamedlemmer. Styrets vurdering er at det et tilstrekkelig med ett varamedlem.
Varamedlemmet holdes oppdatert via protokoller fra styremøtene, men deltar ikke på møtene med mindre det er fravær.

Kandidater til **Styremedlem 2 år**:

- Trond Langøy
- Toril Lysaker

Brøter Terrasse boligsameie
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	: Torunn Østli	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Martin Nemeth	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Thomas Kildal	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Trond Langøy	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	: Christina Jarlset	(valgt for 1 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

	: Toril Lysaker	(valgt for 1 år i 2023)
	: Ivar Bjerke - Lindstrøm	(valgt for 1 år i 2023)

SELSKAPSINFORMASJON

Brøter Terrasse boligsameie ble stiftet 27.07.2022 og har organisasjonsnummer 930 04 5683.
Sameiet består av 78 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger. I tillegg er det 4 næringsseksjoner. 3 av disse er hhv. mulitparkanlegg, faste parkeringplasser og bodområder.

Eiendommen har gnr 81 og bnr 851 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
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 10 styremøter og 2 ekstraordinære årsmøter, og har behandlet saker blant annet knyttet til:

- Løpende oppfølging av bygget og dialog og samhandling med utbygger, entreprenør og underleverandører. Inkludert saker fra overtagelse.
- Henvendelser og saker fra sameierne.
- Løpende vedlikehold og oppfølging av dette
- Befaringer og forhandlinger med utbygger, entreprenører, firmaer vi har serviceavtaler med osv.
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Regulering av felleskostnader
- Budsjettering

Andre større saker:
Alle feil og mangler knyttet til sameiets fellesarealer er meldt inn i BYGR. Styret har ansvaret for å følge opp disse sakene og påse at det foretas rettinger og utbedringer.

Per desember 2023 var det meldt inn 52 saker knyttet til fellesarealene og fellesfunksjonene på bygget. I tillegg til å følge det opp sakene i BYGR har styrets medlemmer måttet være til stede på bygget ved en del anledninger når ting skulle utbedres. Dette har da skjedd på dagtid.

De største sakene har vært knyttet til søppelrommet og søppelanlegget (funksjon og lukt) og ventilasjonsanlegget (luft, dører, trykk osv), og tidsbruken her har vært omfattende. Det jobbes fortsatt med begge sakene.

Da vi overtok bygget i desember 2022 ble det gått en befaring på rundt 7-8 timer i alle fellesarealer og det ble utarbeidet en rapport. Denne rapporten / mangellisten har blitt tett fulgt opp fra styrets side. Det ble gjennomført en ny befaring på bygget sommeren 2023 og en på høsten 2023. Alle avvik fra overtagelsesprotokollen fra desember 2022 er lukket.
Neste befaring av fellesarealer blir 1 års-befaringen i mars/april 2024.

Diverse tiltak/saker

- Ekstraordinært årsmøte for å godkjenne vedtekter og trivselsregler ble avholdt i juni 2023.
- Ekstraordinært årsmøte for å godkjenne styrehonorar og sak om bredbånd ble avholdt i desember 2023.
- Nyhetsbrev / informasjonsbrev sendt ut til alle sameiere cirka hver måned
- Informasjon lagt ut på Facebookgruppen
- Sommer 2023 ble det arrangert en sammenkomst i bakgården med grill. Julegrantenning 1.desember med gløgg og pepperkaker og godis til barna.

Vi viser forøvrig til oppsummeringen fra år 1 som ble sendt ut til alle eiere 29.november 2023.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.februar 2024.

Vedlegg: Oppsummering driftsår 1.

BRØTER TERRASSE - DRIFTSÅR 1 - EN OPPSUMMERING

Styrets arbeid år 1

Sittende styre overtok etter BORI og utbygger ved årsmøtet 14.mars 2023. Fire av de som ble valgt inn i styret bisto også i overtagelsen av fellesarealene i desember 2022.
Vi har avholdt 8 ordinære styremøter og 2 ekstraordinære årsmøter. Mellom møtene jobbes det digitalt, møter ad-hoc eller via telefon.

Det har vært et år med en del utfordringer. Styret har hatt en større belastning enn først antatt og det har til tider vært tilnærmet en fulltidsjobb.

Alle feil og mangler knyttet til sameiets fellesarealer er meldt inn i BYGR. Styret har ansvaret for å følge opp disse sakene og påse at det foretas rettinger og utbedringer.
Hittil i 2023 er det meldt inn 52 saker knyttet til fellesarealene og fellesfunksjonene på bygget. I tillegg til å følge det opp sakene i BYGR har styrets medlemmer måttet være til stede på bygget ved en del anledning når ting skulle utbedres. Dette har da skjedd på dagtid.

Det største sakene har vært knyttet til søppelrommet og søppelanlegget (funksjon og lukt) og ventilasjonsanlegget (luft, dører, trykk osv), og tidsbruken her har vært omfattende. Det jobbes fortsatt med begge sakene.

Da vi overtok bygget i desember 2022 ble det gått en befaring på rundt 7-8 timer i alle fellesarealer og det ble utarbeidet en rapport. Denne rapporten / mangellisten har blitt tett fulgt opp fra styrets side. Det ble gått en ny befaring på bygget sommeren 2023 og en på høsten. Alle avvik fra overtagelsesrapporten fra desember 2022 er nå lukket.
Neste befaring av fellesarealer blir 1års-befaringen.

Styrets fulle årsberetning vil legges frem på årsmøtet primo 2024.

Ikke-budsjetterte kostnader 2023

Bortkjøring av søppel januar 2023

Budsjettet for Brøter Terrasse boligsameie ble satt basert på sammenlignbare sameier og pålagte kostnader. Dette ble satt av interimstyret som bestod av BORI og utbygger.
Sittende styre overtok etter ekstraordinært årsmøte 14.mars 2023.
Styret har vært meget konservative i bruk av frie midler for å sikre en god likviditet.
Oppsummert har det oppstått uforutsette kostnader på i underkant av 180.000 kroner.

I desember og januar var det store problemer med søppelhåndteringen i sameiet. Det var utfordringer knyttet til tette pappnedkast grunnet feil bruk og ikke minst store ansamlinger av pappsøppel og annet avfall foran søppelnedkastene. Det ble gitt tydelig informasjon om at flyttesøppel måtte kjøres bort av den enkelte for å unngå overbelastning. Utbygger hadde også satt opp gratis bortkjøring av søppel i et par uker etter overtagelse. Allikevel flommet det over av søppel. Styret så seg da nødt til å bekoste en bortkjøring. Kostnaden for dette ble 22.500 kroner. Styret har også tatt på seg jobben med en bortkjøring av diverse avfall som var hensatt i fellesarealene. Denne kostnaden ble fordelt på sameierne etter sameiebrøken.

Inspeksjonsluker i søppelanlegget

Som tidligere informert om har det vært knyttet store utfordringer til søppelanlegget i sameiet. En del av dette skyldes rene brukerfeil som for store pappbiter, avfall som ikke skal kastes i vanlig søppel og andre fremmedlegemer som har havnet i søppelsuget. Hver eneste gang leverandør har måttet bistå oss ved driftsstans av ovennevnte årsaker har det kostet sameiet rundt 7.500 kroner per besøk. Totalt har det blitt utgifter på 29.100 kroner.
Styret har også tatt jobben med å stake opp stopp i anlegget der det er mulig, så kostnaden kunne vært mye høyere.

I tillegg ble det i mai 2023 installert 2 inspeksjonsluker på anleggets hovedsentral i kjelleren slik at leverandør enklere kan overvåke og løse opp i stopp/tette rør. Dette hadde en kostnad på 61.650 kroner. Styret er i dialog med utbygger rundt denne kostnaden ifm sak knyttet til hele anlegget, men per nå er den belastet sameiets regnskap.

Bytte av alle låser på fellesdører

Sommeren 2023 var det dessverre flere tilfeller av tyverier i bodområdene i sameiet. Det ble raskt klart at gjerningspersonene ikke var ute etter innholdet i bodene. De var ute etter låsene. Det ble etter hvert kjent for oss at det hadde vært samme problem hos flere andre sameier i Lillestrøm. Etter dialog med politi og ikke minst forsikringsselskap valgte vi å bytte ut alle låser på fellesdører i sameiet. Totalt antall dører det ble byttet lås på er 34 og kostnaden ble 65 200 kroner.

Brøter Terrasse Boligsameie

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Brøter Terrasse Boligsameie org.nr. 930045683

Resultatregnskap 2023

Brøter Terrasse Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 452 746	0	3 391 482	3 629 000
Annen driftsinntekt	2	573 940	0	0	61 200
Sum driftsinntekter		**3 026 686**	**0**	**3 391 482**	**3 690 200**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	147 189	0	90 000	222 300
Konsulenttjenester	4	156 624	0	157 000	145 499
Kontingenter	5	27 300	0	0	27 999
Rep og vedlikehold	6	260 770	0	398 000	389 215
Forsikringer		185 314	0	234 000	204 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	105 017	0	150 000	404 000
Energi og fyring	8	596 703	0	1 277 414	1 547 400
Kabel-TV og telefoni	9	207 721	0	426 600	230 000
Driftskostnader	10	254 647	0	284 400	297 500
Andre driftskostnader	11	214 369	0	65 000	113 625
Sum driftskostnader		**2 155 653**	**0**	**3 082 414**	**3 581 538**
Driftsresultat før finansposter		**871 033**	**0**	**309 068**	**108 662**
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 067	0	0	0
Finanskostnad		71	0	0	0
Sum finansposter		**1 996**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat		**873 029**	**0**	**309 068**	**108 662**
Overført til annen egenkapital	14	873 029	0	0	0
Sum disponering		**873 029**	**0**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Brøter Terrasse Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		286 147	0
Kundefordringer		190 230	0
Andre fordringer		226 684	0
Sum fordringer		703 061	0
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 039 025	0
Skattetrekkkonto	13	56 415	0
Sum omløpsmidler		**1 798 501**	**0**
SUM EIENDELER		**1 798 501**	**0**

Balanse 31.12.2023

Brøter Terrasse Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	877 818	0
Udekket tap	14	-4 789	0
Sum egenkapital		**873 029**	**0**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		436 364	0
Annen kortsiktig gjeld	17	489 107	0
Sum kortsiktig gjeld		925 472	0
Sum gjeld		**925 472**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 798 501**	**0**

Brøter Terrasse Boligsameie

Torunn Elisabeth Swane Østli
Styrets leder

Martin Nemeth
Styremedlem

Trond Langøy
Styremedlem

Thomas Kildal
Styremedlem

Christina Vestli Jarlset
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Brøter Terrasse Boligsameie

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	2 006 784	0	1 950 000	2 102 100
3601	Felleskostnader næring	34 210	0	0	42 900
3606	Kabel TV/bredbånd	189 150	0	426 600	230 000
3619	Kommunale avgifter	0	0	0	404 000
3622	Renovasjon	5 008	0	0	0
3631	Fjernvarme	0	0	936 882	850 000
3632	Strøm	0	0	78 000	0
3649	Andre innkrevde	217 594	0	0	0
Sum felleskostnader		**2 452 746**	**0**	**3 391 482**	**3 629 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	5 000	0	0	0
Oppstartskapital	568 940	0	0	0
Garasje underregnskap	0	0	0	61 200
Sum andre driftsinntekter	**573 940**	**0**	**0**	**61 200**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	129 000	0	79 000	195 000
Arbeidsgiveravgift	18 189	0	11 000	27 300
Sum lønnskostnader	**147 189**	**0**	**90 000**	**222 300**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har fått dekket utgifter for styremiddag i forbindelse med styremiddager og styremat i forbindelse med styremøter (Se note 10).
Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	0	0	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar	125 000	0	120 000	119 999
Andre forvaltningstjenester	14 655	0	0	0
HMS	16 969	0	30 000	18 500
Sum konsulenttjenester	**156 624**	**0**	**157 000**	**145 499**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontingent NBBL	27 300	0	0	27 999
Sum kontingenter	**27 300**	**0**	**0**	**27 999**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	9 581	0	0	10 000
Vedlikehold VVS	0	0	20 000	25 000
Vedlikehold elektro	0	0	20 000	25 000
Vedlikehold utvendig anlegg	24 401	0	50 000	48 750
Vedlikehold heis	0	0	60 000	60 000
Vedlikehold garasjer	0	0	78 000	61 200
Vedlikehold ventilasjon	68 315	0	120 000	62 765
Vedlikehold brannsikring	21 055	0	50 000	38 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	137 418	0	0	58 500
Sum vedlikeholdskostnader	**260 770**	**0**	**398 000**	**389 215**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	105 017	0	150 000	404 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**105 017**	**0**	**150 000**	**404 000**

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	187 461	0	200 000	300 000
Fjernvarme	409 243	0	1 077 414	1 247 400
Sum energi og fyring	**596 703**	**0**	**1 277 414**	**1 547 400**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	176 764	0	284 400	45 000
Renholdstjenester	61 130	0	0	182 500
Snøbrøyting/strøing/feiing	16 753	0	0	70 000
Sum driftskostnader	**254 647**	**0**	**284 400**	**297 500**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	22 600	0	5 000	0
Lyspærer, sikringer etc	0	0	10 000	0
Driftskostnader	1 268	0	0	0
Verktøy og redskaper	4 988	0	5 000	10 000
Inventar	309	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	151 135	0	0	79 625
Annet driftsmateriale	1 088	0	0	5 000
Kontorrekvisita	0	0	5 000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	5 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	9 094	0	10 000	1 000
Generalforsamling/årsmøte	9 000	0	15 000	10 000
Velferdskostnader	9 164	0	0	0
Annen kontorkostnad	2 250	0	0	0
Øredifferanser	-2	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 475	0	10 000	3 000
Sum andre driftskostnader	**214 369**	**0**	**65 000**	**113 625**

Note 11 Bundne midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bankinnskudd for skattetrekk	56 415	0
Sum skattetrekkonto	**56 415**	**0**

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Tilført til/fra EK fra årets resultat	873 029	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	873 029	0
Annen egenkapital 31.12	877 818	0
Udekket tap 31.12	-4 789	0
Sum egenkapital 31.12	**873 029**	**0**

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forskuddstrekk	56 415	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	18 189	0
Gjeld til	59	0
Underregnskap	33 812	0
Underregnskap 2	-2 441	0
Andre påløpte kostnader	151 023	0
Annen kortsiktig gjeld	232 050	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**489 107**	**0**

Note 14 Arbeidskapital

	2023	2022
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	873 029	0
B. Årets endring i arbeidskapital	873 029	0
C. Arbeidskapital 31.12	**873 029**	**0**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 798 501	0
- Kortsiktig gjeld	925 472	0
= Arbeidskapital 31.12	**873 029**	**0**

5172 Årsoppgjør 2023.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Jarlset, Christina Vestli	2024-05-03	Østli, Torunn Elisabeth Swane	2024-05-03

Identifikasjon: bankID Jarlset, Christina Vestli

Identifikasjon: bankID Østli, Torunn Elisabeth Swane

Navn	Dato	Navn	Dato
Langøy, Trond	2024-05-03	Nemeth, Martin	2024-05-03

Identifikasjon: bankID Langøy, Trond

Identifikasjon: bankID Nemeth, Martin

Navn	Dato
Kildal, Thomas	2024-05-07

Identifikasjon: bankID Kildal, Thomas

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

Resultatregnskap 2023

Brøter Terrasse Boligsameie
Alle beløp i NOK

Bolig

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 418 536	0	0	3 562 100
Annen driftsinntekt	2	573 940	0	0	61 200
Sum driftsinntekter		**2 992 476**	**0**	**0**	**3 623 300**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	144 378	0	0	222 300
Konsulenttjenester	4	153 784	0	0	142 799
Kontingenter		27 300	0	0	27 999
Rep og vedlikehold	5	260 368	0	0	387 255
Forsikringer		181 775	0	0	200 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	96 401	0	0	396 000
Energi og fyring	7	581 511	0	0	1 518 000
Kabel-TV og telefoni	8	207 721	0	0	230 000
Driftskostnader	9	249 682	0	0	291 550
Andre driftskostnader	10	213 734	0	0	111 482
Sum driftskostnader		**2 116 654**	**0**	**0**	**3 527 385**
Driftsresultat før finansposter		**875 822**	**0**	**0**	**95 915**
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 066	0	0	0
Finanskostnad		71	0	0	0
Sum finansposter		**1 996**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat		**877 818**	**0**	**0**	**95 915**
Overført til annen egenkapital		877 818	0	0	0
Sum disponering		**877 818**	**0**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	2 006 784	0	0	2 102 100
3606	Kabel TV/bredbånd	189 150	0	0	230 000
3619	Kommunale avgifter	0	0	0	396 000
3622	Renovasjon	5 008	0	0	0
3631	Fjernvarme	0	0	0	834 000
3649	Andre innkrevde	217 594	0	0	0
Sum felleskostnader		**2 418 536**	**0**	**0**	**3 562 100**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	5 000	0	0	0
Oppstartskapital	568 940	0	0	0
Garasje underregnskap	0	0	0	61 200
Sum andre driftsinntekter	**573 940**	**0**	**0**	**61 200**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	126 536	0	0	195 000
Arbeidsgiveravgift	17 842	0	0	27 300
Sum lønnskostnader	**144 378**	**0**	**0**	**222 300**

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	0	0	0	7 000
Forretningsførerhonorar	122 613	0	0	117 699
Andre forvaltningstjenester	14 527	0	0	0
HMS	16 645	0	0	18 100
Sum konsulenttjenester	**153 784**	**0**	**0**	**142 799**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	9 581	0	0	9 800
Vedlikehold VVS	0	0	0	24 500
Vedlikehold elektro	0	0	0	24 500
Vedlikehold utvendig anlegg	24 401	0	0	48 750
Vedlikehold heis	0	0	0	60 000
Vedlikehold garasjer	0	0	0	61 200
Vedlikehold ventilasjon	68 315	0	0	62 765
Vedlikehold brannsikring	20 653	0	0	37 240
Vedlikehold avfallsug anlegg	137 418	0	0	58 500
Sum vedlikeholdskostnader	**260 368**	**0**	**0**	**387 255**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	96 401	0	0	396 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**96 401**	**0**	**0**	**396 000**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	183 880	0	0	294 000
Fjernvarme	397 631	0	0	1 224 000
Sum energi og fyring	**581 511**	**0**	**0**	**1 518 000**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	207 721	0	0	230 000
Sum kabel-TV og telefoni	**207 721**	**0**	**0**	**230 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	173 388	0	0	44 100
Renholdstjenester	59 902	0	0	178 850
Snøbrøyting/strøing/feiing	16 392	0	0	68 600
Sum driftskostnader	**249 682**	**0**	**0**	**291 550**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	22 600	0	0	0
Driftskostnader	1 268	0	0	0
Verktøy og redskaper	4 988	0	0	9 800
Inventar	309	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	151 130	0	0	78 032
Annet driftsmateriale	1 088	0	0	4 900
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	0	5 000
Kostnader tillitsvalgte	8 920	0	0	1 000
Generalforsamling/årsmøte	8 828	0	0	9 800
Velferdskostnader	8 989	0	0	0
Annen kontorkostnad	2 207	0	0	0
Øredifferanser	-2	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 409	0	0	2 950
Sum andre driftskostnader	**213 734**	**0**	**0**	**111 482**

Resultatregnskap 2023

Brøter Terrasse Boligsameie
Alle beløp i NOK

Næring

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	34 210	0	0	66 900
Sum driftsinntekter		**34 210**	**0**	**0**	**66 900**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	2 811	0	0	0
Konsulenttjenester	4	2 839	0	0	2 700
Rep og vedlikehold	5	402	0	0	1 960
Forsikringer		3 539	0	0	4 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	8 616	0	0	8 000
Energi og fyring	7	15 192	0	0	29 400
Driftskostnader	9	4 965	0	0	5 950
Andre driftskostnader	10	635	0	0	2 143
Sum driftskostnader		**38 999**	**0**	**0**	**54 153**
Driftsresultat før finansposter		**-4 789**	**0**	**0**	**12 747**
Finansielle poster					
Finansinntekt		1	0	0	0
Sum finansposter		**1**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat		**-4 789**	**0**	**0**	**12 747**
Overført til annen egenkapital		-4 789	0	0	0
Sum disponering		**-4 789**	**0**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3601	Felleskostnader næring	34 210	0	0	42 900
3619	Kommunale avgifter	0	0	0	8 000
3631	Fjernvarme	0	0	0	16 000
Sum felleskostnader		**34 210**	**0**	**0**	**66 900**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	2 464	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	347	0	0	0
Sum lønnskostnader	**2 811**	**0**	**0**	**0**

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Forretningsførerhonorar	2 387	0	0	2 300
Andre forvaltningstjenester	128	0	0	0
HMS	324	0	0	400
Sum konsulenttjenester	**2 839**	**0**	**0**	**2 700**

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	0	0	200
Vedlikehold VVS	0	0	0	500
Vedlikehold elektro	0	0	0	500
Vedlikehold brannsikring	402	0	0	760
Sum vedlikeholdskostnader	**402**	**0**	**0**	**1 960**

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	8 616	0	0	8 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**8 616**	**0**	**0**	**8 000**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	3 581	0	0	6 000
Fjernvarme	11 611	0	0	23 400
Sum energi og fyring	**15 192**	**0**	**0**	**29 400**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	3 376	0	0	900
Renholdstjenester	1 228	0	0	3 650
Snøbrøyting/strøing/feiing	361	0	0	1 400
Sum driftskostnader	**4 965**	**0**	**0**	**5 950**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Verktøy og redskaper	0	0	0	200
Nøkler, låser og skilt	5	0	0	1 593
Annet driftsmateriale	0	0	0	100
Kostnader tillitsvalgte	174	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	172	0	0	200
Velferdskostnader	175	0	0	0
Annen kontorkostnad	43	0	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	66	0	0	50
Sum andre driftskostnader	**635**	**0**	**0**	**2 143**

Høilund Revisjon AS
Vestbygata 55
2003 Lillestrøm

Telefon: 900 19 850
post@hrevisjon.no
www.hoilundrevisjon.no

Foretaksregisteret NO 930 685 119
Godkjent revisjonsselskap

Til årsmøtet i
BRØTER TERRASSE BOLIGSAMEIE

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BRØTER TERRASSE BOLIGSAMEIE som viser et overskudd på kr 873 029. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 07.05.2024
Høilund Revisjon AS

Gunn Margrete Knapkøyen Heggen
Statsautorisert revisor / Statsautorisert regnskapsfører

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

Verifisert av
SIGNICAT
07.05.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin)
Heggen, Gunn Margrete Knapkøyen *Norwegian BankID*	05/07/2024 12:34:56

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

5172 Brøter Terrasse boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 22.05.2024

Sted: Torvet 3, 2000 Lillestrøm
28 av 82 mulige stemmegivere var representert.
26 deltok fysisk, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Styreleder Torunn Østli velges til møteleder. Christina Jarlset velges til protokollfører. Trond Langøy signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsmelding

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets årsmelding tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

"Årsmeldingen avvises"

Sak 3: Regnskap

Se regnskap og noter for detaljer.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 4: Styrehonorar

Honorar til styret ble det første driftsåret satt til kr. 79.000 totalt. Det skal da fordeles på 5 personer. Dette er altfor lavt, noe som også ble uttalt på årsmøtet i mars 2023 da sittende styre tok over for utbyggerstyret.

Det første året har vært særs krevende og hele styret har hatt mange flere arbeidstimer enn først antatt. I tillegg har alle i styret måtte ta fri fra jobb for å være tilstede i ulike sammenhenger gjennom året. Honoraret ble derfor økt med 50.000 totalt for første driftsår i ekstraordinært årsmøte i desember 2023. Utbetaling av dette skjedde i desember måned.

Uformelle undersøkelser gjort av styret viser at i sameier/borettslag på vår størrelse har styrehonorarer som tilsvarer alt fra 1800 til 3000 per leilighet / seksjon. Gjennomsnittlig ligger det på rundt 2500 kroner per seksjon per år. For oss vil det bety 197.500 (78 leiligheter + næringsbygget).

Honoraret foreslås økt til totalt kr 195.000 for driftsår 2 da det også vil være en mye arbeid i dette året med 1års-befaringer av fellesarealer og utearealer, oppfølging av endel gjenstående arbeider på bygget, store avtalegjennomganger, forhandlinger med mer.

Tatt i betraktning det servicenivået styret har og den jobben som legges ned, så anses dette som rimelig. Økningen vil ikke få betydning for felleskostnadene da disse allerede er økt med omtrent 10 prosent som følge av økte priser på varer og tjenester.

Fordelingen internt vedtas i første styremøte etter årsmøtet. Utbetaling av honorar skjer i desember hvert år.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for neste styreperiode (år) settes til kr. 195.000.

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 5: Trivselsregler

Styret ser at formuleringen i punkt 5 vedrørende ro og støy er litt upresis og kan misforstås.

Punkt 5B - Gjeldende tekst:
Den enkelte seksjonseier plikter å sørge for ro i leiligheten mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23:00 og 08:00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Dette gjelder også ute i fellesområdene og på terrasser og balkonger, inkludert felles takterrasse i 5 etasje i Brøtergata 18.

Punkt 5B - Forslag til ny tekst:
Den enkelte seksjonseier skal sørge for at det er ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og 07.00. I helger skal det være ro mellom kl 23.00 fredag kveld og 08.00 lørdag morgen og mellom kl 23.00 lørdag kveld og kl 08.00 søndag morgen.
I disse tidsrommene skal det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Dette gjelder også ute i fellesområdene og på terrasser og balkonger, inkludert felles takterrasse i 5 etasje i Brøtergata 18.

Ny tekst legges inn i trivselsreglene punkt 5B - Enstemmig vedtatt

Punkt 5B - Ny tekst:
Den enkelte seksjonseier skal sørge for at det er ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og 07.00. I helger skal det være ro mellom kl 23.00 fredag kveld og 08.00 lørdag morgen og mellom kl 23.00 lørdag kveld og kl 08.00 søndag morgen.
I disse tidsrommene skal det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Dette gjelder også ute i fellesområdene og på terrasser og balkonger, inkludert felles takterrasse i 5 etasje i Brøtergata 18.

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 6: Valg

På årsmøtet 14.mars 2023 ble følgende personer valgt inn i styret i sameiet:

Styreleder (2 år) : Torunn Elisabeth Østli
Styremedlem (2 år): Martin Nemeth
Styremedlem (2 år): Thomas Kildal
Styremedlem (1 år): Trond Langøy
Styremedlem (1 år): Christina Vestli Jarlset
Varamedlemmer (1 år): Toril Lysaker og Ivar Bjerke- Lindstrøm

Christina Jarlset og Ivar Bjerke-Lindstrøm tar ikke gjenvalg.
Trond Langøy stiller seg til disposisjon for gjenvalg.
Toril Lysaker stiller seg til disposisjon som fast styremedlem for neste periode.

I sameiet sine vedtekter punkt 7-1 angis styrets sammensetning. Her står det at man kan ha 1-3 varamedlemmer. Styrets vurdering er at det et tilstrekkelig med ett varamedlem. Varamedlemmet holdes oppdatert via protokoller fra styremøtene, men deltar ikke på møtene med mindre det er fravær.

Styremedlem 2 år (2 posisjoner)

Trond Langøy	1. valg - enstemmig valgt
Toril Lysaker	2. valg - enstemmig valgt

Ingen hadde meldt seg til vervet som vara før årsmøtet. Ingen meldte seg underveis i møtet. Dersom noen kjenner seg kallet kan vedkommende kontakte styreleder.

Ordinært årsmøte 22.05.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Langøy, Trond	**2024-05-23**	**Østli, Torunn Elisabeth Swane**	**2024-05-23**

Identifikasjon

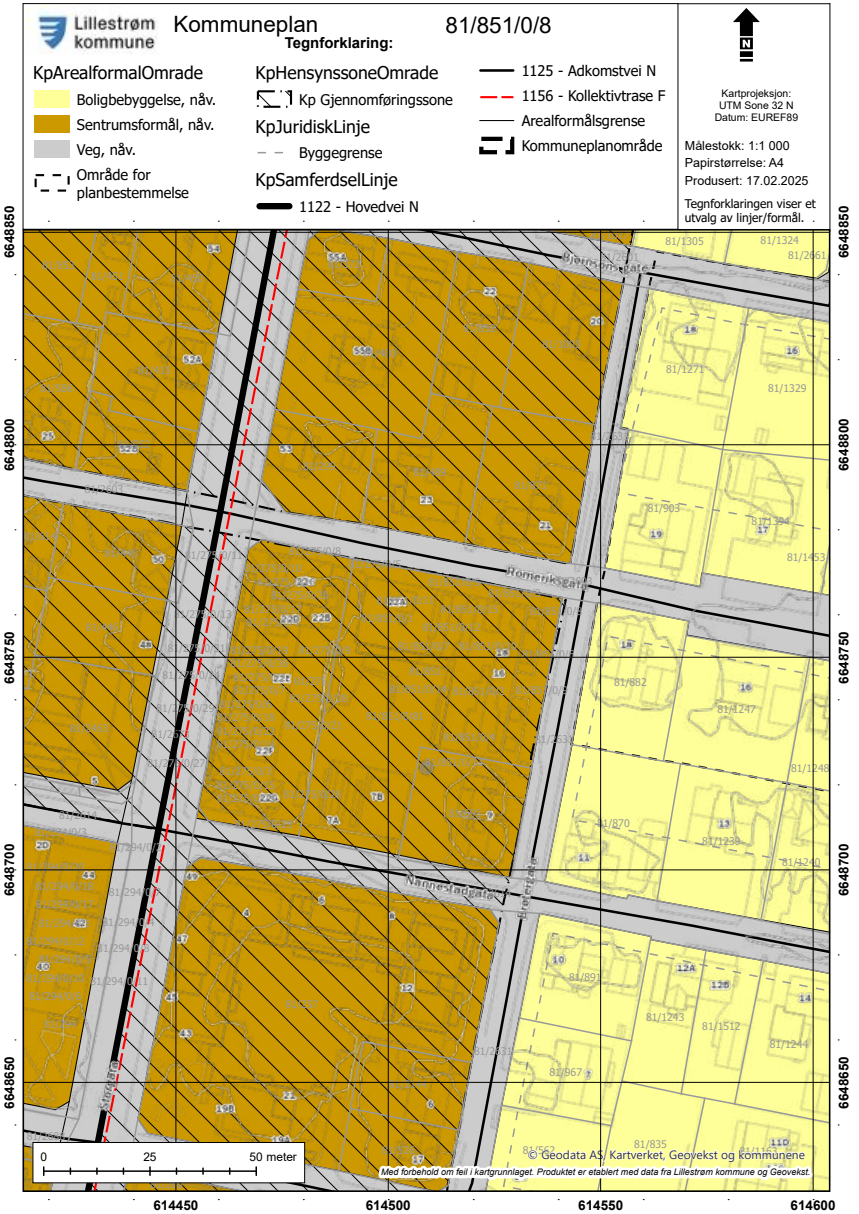
bankID Langøy, Trond

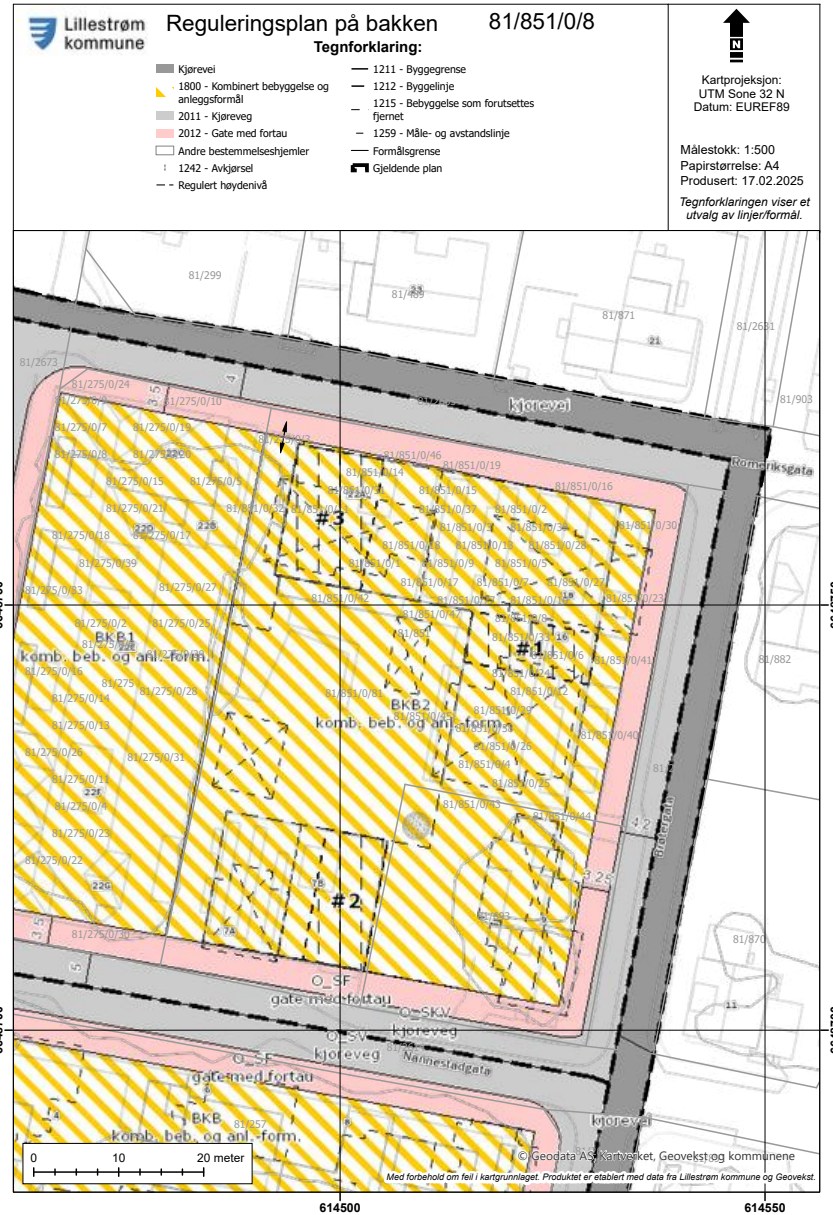
Identifikasjon

bankID Østli, Torunn Elisabeth Swane

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

Kart og regulering


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
81/851/0/8
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Sentrumsformål, nåv.
Veg, nåv.
Område for planbestemmelse
KpHensynssoneOmrade
Kp Gjennomføringssone
KpJuridiskLinje
Byggegrense
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1125 - Adkomstvei N
1156 - Kollektivtrase F
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.02.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6648850
6648800
6648750
6648700
6648650
614450
614500
614550
614600
Romeriksgata
Nannestadgata
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
81/851/0/8
Tegnforklaring:
Kjørevei
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2011 - Kjøreveg
2012 - Gate med fortau
Andre bestemmelseshjemler
1242 - Avkjørsel
Regulert høydenivå
1211 - Byggegrense
1212 - Byggelinje
1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.02.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
kjøreveg
Romeriksgata
Nannestadgata
BKB1
komb. beb. og anl.-form.
BKB2
komb. beb. og anl.-form.
BKB
komb. beb. og anl.-form.
#1
#2
#3
O_SF
gate med fortau
O_SKV
kjøreveg
O_SV
kjøreveg
6648750
6648700
614500
614550
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 81/851/0/8

Tegnforklaring:

- 2080 - Parkering
- RpFareSone
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.02.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
81/851/0/8

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: 17.02.2025



Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

81/851/0/8

Tegnforklaring:

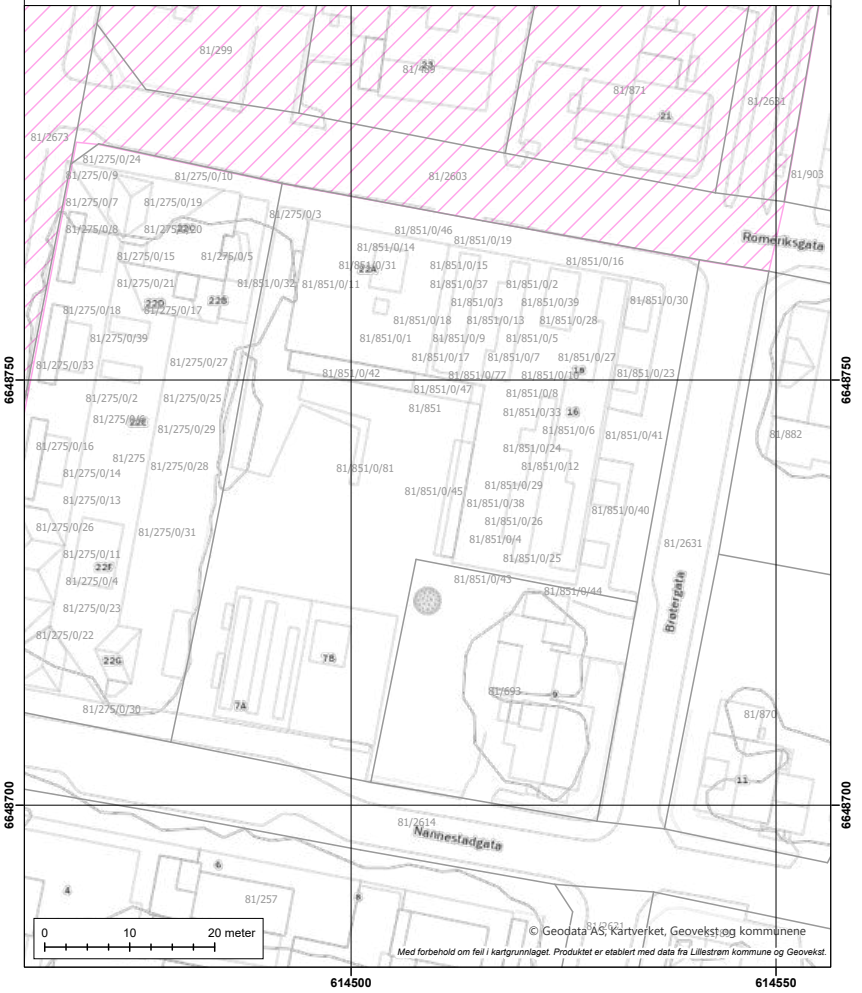
Planforslag

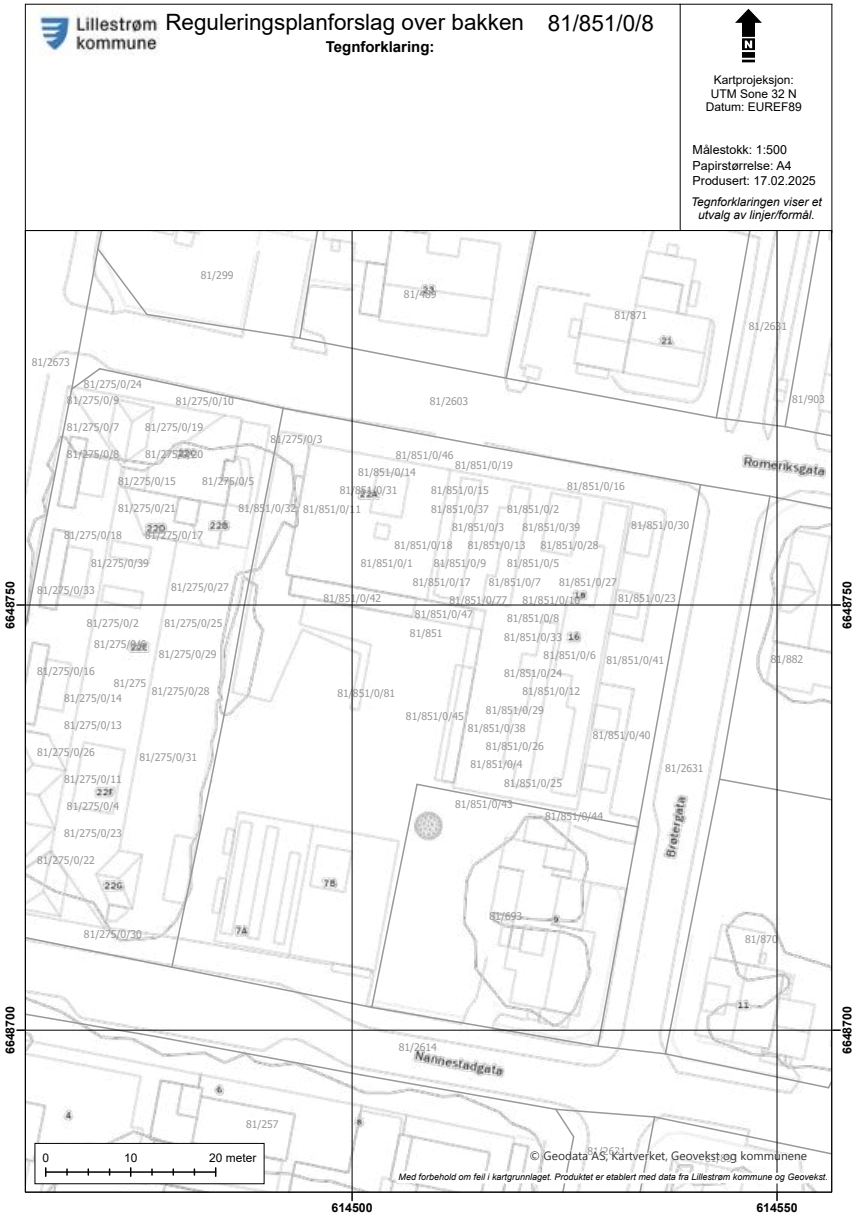
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.02.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.




Lillestrøm kommune
Reguleringsplanforslag over bakken 81/851/0/8
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.02.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Romeriksgata
Nannestadgata
Brøtergata
6648750
6648700
614500
614550
0 10 20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

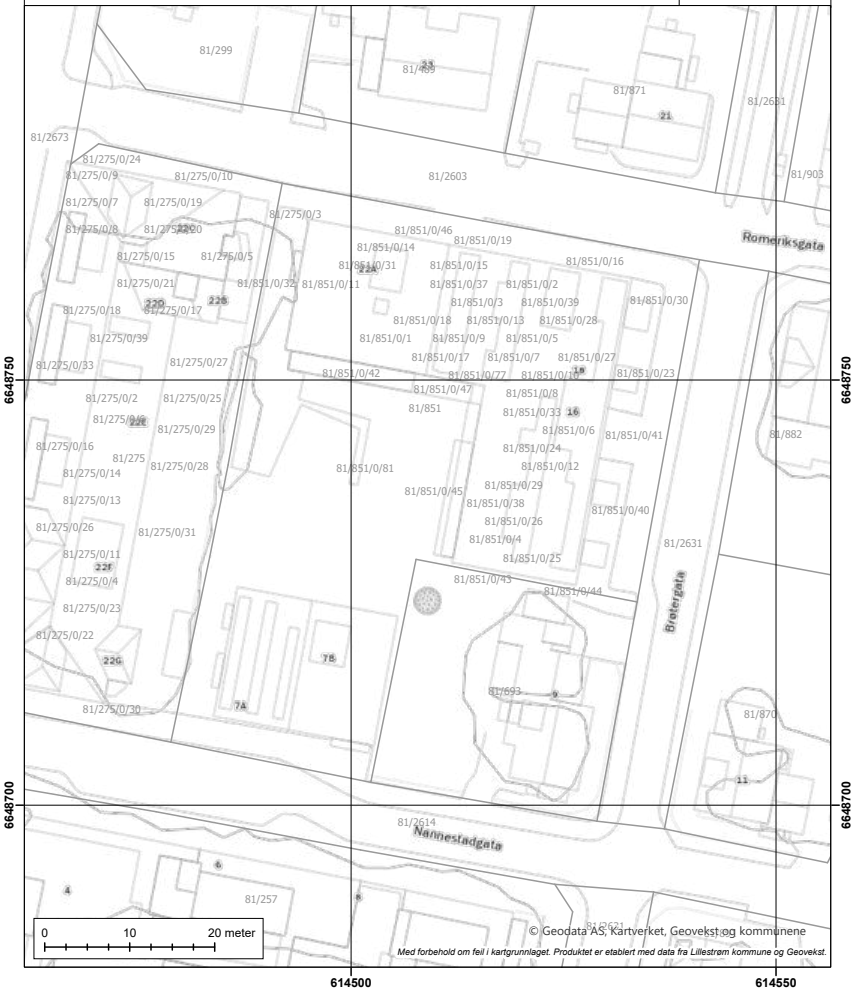
Reguleringsplanforslag under bakken 81/851/0/8

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.02.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

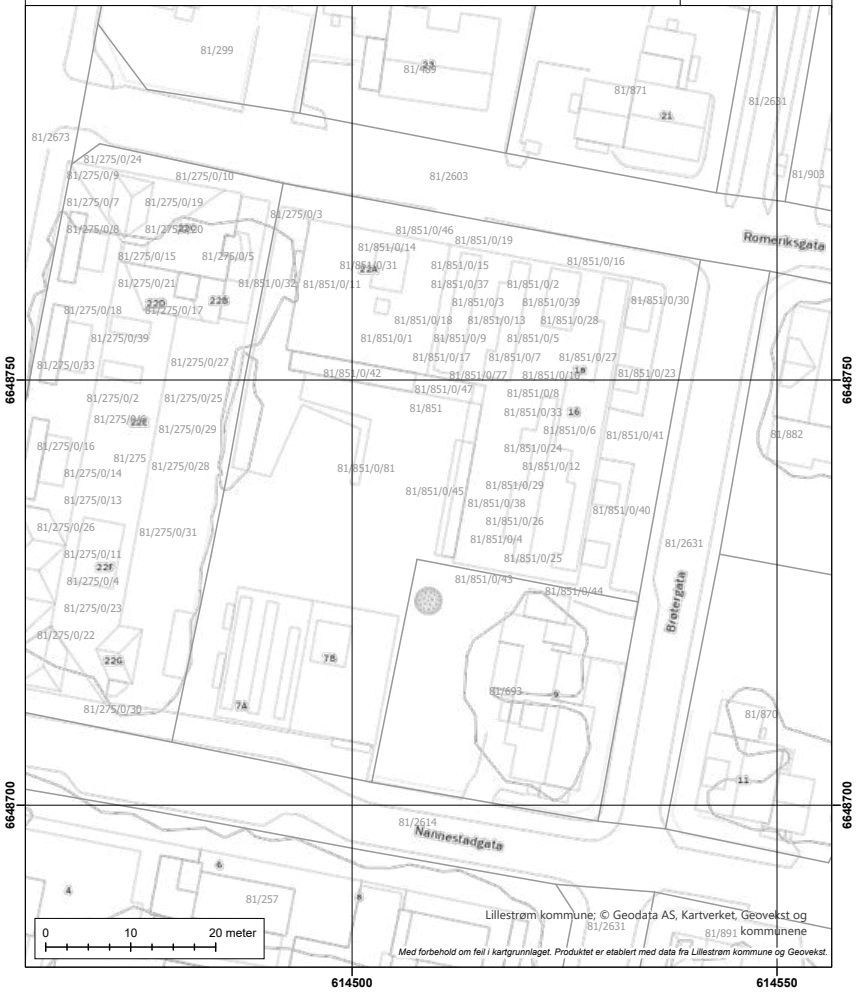
Reguleringsplan over bakken 81/851/0/8

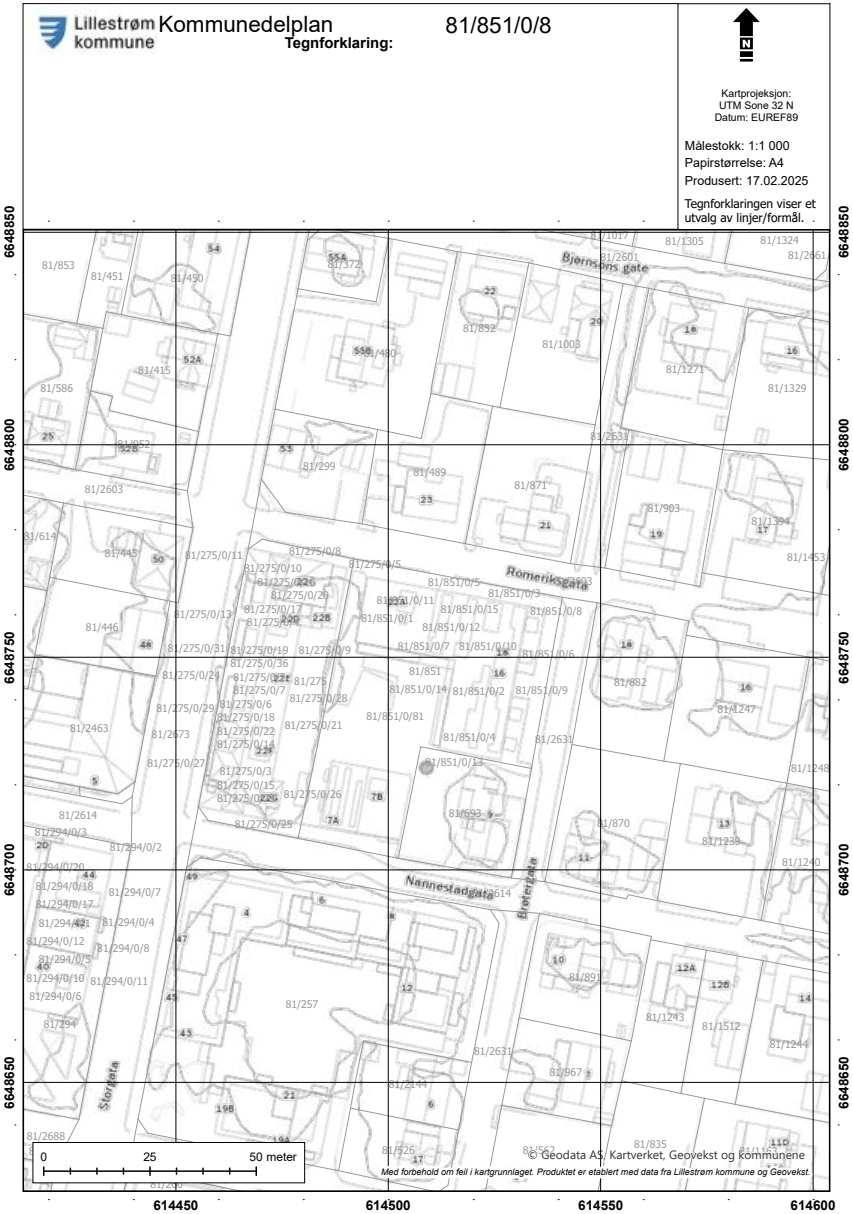
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.02.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.




Lillestrøm kommune
Kommunedelplan
81/851/0/8
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.02.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Bjørnsons gate
Romeriksgata
Nannestadgata
Storgata
Boterudgata
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6648850
6648800
6648750
6648700
6648650
614450
614500
614550
614600

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 19.02.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	851	Festenr.	0	Seksjonsnr.	8
Hovedadresse	Brøtergata 16								

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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

570

Skedsmo kommune

Datert: 10.04.19
Sist revidert: 30.10.19

Reguleringsplan for Kvartal 39, Lillestrøm

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering
PlanID 570

Saksnummer 2017/6730

1. Planens hensikt

1.1 Hensikt

Planens hensikt er å regulere kvartal 39, til kombinert formål med boliger og utadrettet virksomhet (kultur/forretning/kontor/offentlig og privat tjenesteyting), samt fortau, kjøreveg og parkeringsanlegg under terreng. Planen legger til rette for etablering av «start-up» bedrifter.

Planen sluttfører sentrumsplanens kvartalsstruktur mot villabebyggelsen i nord og øst. Planen tilrettelegger for boliger i en bymessig bebyggelsesstruktur i kontekst med eksisterende bebyggelse langs Storgata og tilfører et nytt byrom som er offentlig tilgjengelig.

2. Bestemmelser til arealformål

2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1.1 Eksisterende bebyggelse og anlegg felt BKB1:

Formål som vist på plankartet i vertikalnivå 2:

- Eksisterende bebyggelse og anlegg – bolig/forretning/kontor

Feltet gjelder eksisterende bebyggelse i kvartalet langs Storgata, gnr/bnr: 81/275. I dette feltet opprettholdes og videreføres gjeldende reguleringsbestemmelser fra Reguleringsplan Storgata 47-51-Lillestrøm, plan 324. Vedtatt 10.04.2000.

2.1.2 Kombinert bebyggelse og anlegg felt BKB2

Formål som vist på plankartet i vertikalnivå 2:

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål: bolig, forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting (undervisning, forsamlingslokale, administrasjon, kultur, helse og mosjon) og bevertning.

2.2 Utnyttelse

Tillatt bruksareal for felt BKB2 skal ikke overskride BRA = 9.000 m^2.

Det skal ikke beregnes BRA for teoretiske plan, overdekket åpent areal, balkonger eller innglassede balkonger, parkeringsanlegg under terreng, nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg, tekniske rom, boder og lager o.l. under terreng.

For felt BKB2 kan det etableres maksimum 850m^2 BRA utadrettet forretnings-, kontor-, offentlig/privat tjenesteytingsvirksomhet i første etasje.

På felt BKB2 er det ikke tillatt med boliger langs Nannestadgata i 1. etasje.

2.3 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for boligene kan være private balkonger, private takterrasser, felles takterrasser og felles gårdsrom.

Det avsettes og opparbeides minimum 20 m2 uteoppholdsareal pr leilighet hvorav inntil 15 m2 pr leilighet kan være på balkong eller privat terrasse/takterrasse.

Felles takterrasser skal være tilgjengelig for alle boligene innenfor planområdet.

2.4 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser på plankartet. Byggegrensene kan sammenfalle med formålsgrensene der ikke annet er vist.

Kjeller (med boder og tekniske rom) og parkeringsanlegg under terreng skal plasseres på egen grunn innenfor formålsgrensene til felt SPA.

Det skal etableres et åpent portrom mot hver av gatene Nannestadgata, Romeriksgata og Brøtergata. Plassering av portrom er angitt med bestemmelsesområder på plankart, vertikalnivå 2, #1, #2 og #3.

Balkonger kan krage ut maksimum 1,6 meter over byggegrense mot Nannestadgata og Romeriksgata. Mot eksisterende bebyggelse på felt BKB1 tillates balkonger å krage ut 1,0 meter over byggegrense. Mot Brøtergata tillates balkonger ut til formålsgrensen. Mot gårdsrom tillates balkonger 2,4 meter utover byggegrensen.

2.5 Høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale kotehøyder som vist på plankart for vertikalnivå 2. Bygningsmessige oppbygg på tak for heis/tekniske anlegg tillates med høyde inntil 1,0m over angitt maksimal kotehøyde.

Krav til fri høyde under balkonger over fortau, åpne portrom og kjøresone/oppstillingsplass for brannbil er minimum 4 m.

2.6 Utforming og estetikk

Bebyggelse og utearealer skal ha god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Det skal benyttes varige og solide materialer. Materialet på fasader mot omliggende gater skal være i naturfarget tre som krever lite vedlikehold. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk og materialet på tak (sink/lakkert metall eller tegl) skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Passasjer og gårdsrom skal utføres i puss/plater som fargesettes med en hovedfarge som kontrasterer fasadematerialet ut mot omliggende gater. Fasaden mot gårdsrom skal ha en matt overflate i en farge som er nedtonet og dusere enn fargen i passasjene.

Fasade mot gate, der funksjon ikke er bolig, skal være åpne med glass som hovedmateriale.

Første etasje skal være minimum 4,95 meter i brutto etasjehøyde for å tilrettelegge for næring. Det tillates inntrukne partier for å skape variasjon.

Balkonger mot gårdsrom tillates understøttet av søyler. Balkonger mot Brøtergata tillates utført med bæresystem av skrå stag på fasade. For utforming av balkonger mot gårdsrom skal det integreres noe skjerming mot innsyn.

Balkongene skal integreres i byggets arkitektur. Rekkverk på balkonger mot gate skal utformes i tre som i fasaden ellers og med noe innslag av glass.

Takene skal utføres som skrå takflater innenfor angitte maksimale kotehøyder på plankartet. Gesimser langs skråtakene skal følge takets helning. Det tillates etablert terrasser i skrå takflater. For tak over 8.etasje og for heisoppbygg tillates flate tak. Horisontale takflater som ikke brukes til terrasser skal utformes som grønne tak.

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og funksjonshemmede, i henhold til gjeldende regelverk.

2.7 Boligstørrelser

Minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 75 m^2 BRA.

Av disse kan ikke flere enn 20 % bygges med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m^2 BRA.

Opptil 35 % av boenhetene kan være på mellom 25 og 50 m^2 BRA. Av disse kan ikke flere enn 15 % være mindre enn 35 m^2.

2.8 Estetisk redegjørelse

Tiltakets estetiske kvaliteter skal fremgå av en estetisk redegjørelse som følger opp plangrep som planbeskrivelsen til vedtatt reguleringsplan for kvartal 39 beskriver som viktige for valg av arkitektonisk konsept, løsninger og form. Estetisk redegjørelse skal blant annet vise materialvalg og belysning. Det skal fremlegges tegninger/fotomontasje og modell som synliggjør samspillet med omgivelsene.

Dersom utbygging på gnr/bnr 81/693 gjennomføres som et eventuelt senere byggetrinn, skal utforming av gavlfasader som avslutter første byggetrinn inngå i en egen estetisk redegjørelse.

2.9 Utforming av gårdsrom og utomhusplan

Gårdsrommet skal inneholde leke- og oppholdsarealer, gangveier, sykkelparkering, overvannshåndtering, beplantning med variert, robust og naturlig vegetasjon og minimum 6 trær, belysning og møblering med sittetrinn og benker, attraksjoner som klatrelandskap, samt oppstillingsplass for brannbil. Det skal redegjøres for opparbeidelse av et godt vekstgrunnlag for vegetasjon innenfor planområdet. Det skal være minimum 70 cm jorddybde (30-35 cm skal være vekstjord, resten mineralske masser) over dreneringslag for å sikre et godt vekstgrunnlag for trær innenfor planområdet.

Beplantning skal være pollinatorvennlige planter.

Ved behov for skjerming av private uteplasser mot Brøtergata skal det være en enhetlig utforming. Dette må også fremkomme av utomhusplanen.

Utomhusplan skal utarbeides i henhold til Byromsprogrammet, datert 15.05.2018, sist revidert 30.10.2019.

Ved eventuell trinnvis utbygging gjelder:

Utarbeidelse av utomhusplan avgrenses til eiendommene som inngår i trinnet. Fasader mot eiendommen gnr/bnr 81/693 skal utformes som grønne vegger. Beplantningen skal bestå av et utvalg planter som ivaretar årstidsvariasjoner. Beplantningen skal være av høy kvalitet, ha best mulige vekstvilkår og sikres rask etablering. Veggflaten bak vegetasjonssjiktet skal utføres med en estetisk karakter som samspiller med vegetasjonen.

Til søknad om rammesøknad skal det redegjøres for hvordan kravene til kvaliteten og etableringen av de grønne veggene skal ivaretas.

2.10 Støy

Departementets gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal gjelde for planområdet. Nye boliger kan oppføres i område med inntil Lden 70 dB veitrafikkstøy forutsatt at følgende tilleggskrav oppfylles:

- Alle boenheter får minst ett oppholdsrom og ett soverom ut mot stille side (fasadestøy under grense for gul sone)
- Støyretningslinjenes krav til innendørs støyforhold tilfredsstilles for hele boligen

Støyrapport datert 28.02.18, revidert 21.03.18 skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering.

Støy i anleggsperioden skal følge støyretningslinje T-1442, tabell 3.

2.11 Renovasjon

Avfallsløsning skal være avfallssug med felles sugepunkt for renovasjonsbil i Kvartal 37 ved Nannestadgata. Egnet areal for avfall fra næringsarealer skal avsettes innendørs.

2.12 Fjernvarme

Kvartal 39 ligger innenfor gjeldende konsesjonsområde for fjernvarme. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Skedsmo kommune skal legges til grunn.

2.13 Overvann

Lokal overvannshåndtering iht retningslinjer fra Skedsmo kommune skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Anlegg for VA og overvannshåndtering skal opparbeides i tråd med godkjent overordnet plan VA, datert 06.04.2018.

2.14 Geotekniske undersøkelser

Geoteknisk vurdering, datert Sivilingeniør Albert Ølnes AS 03.07.2017, skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering. Før det kan gis rammetillatelse kreves supplerende undersøkelser.

2.15 Miljøtekniske undersøkelser

Miljøteknisk rapport, datert SWECO 08.03.2018, skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering. Utvidet miljøteknisk grunnundersøkelse skal gjennomføres som en del av videre prosjektering. Ved terrenginngrep må det gjennomføres en fase 2 miljøteknisk grunnundersøkelse. En oppdatert tiltaksplan skal i alle tilfeller godkjennes av kommunen i byggesaken. Der det ligger eldre søppelfyllinger skal alle rester av søppel fjernes, enten arealet søppelet ligger på skal bebygges eller være ubebygd. Tiltaksplanen skal også ta for seg faren for vertikalt innsig av gasser fra tilgrensende områder som ikke er omfattet av dette kravet.

Det kreves godkjent plan for håndtering av masser for å unngå spredning av fremmede arter.

3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Formål (felt) som vist på plankartet i vertikalnivå 1:

- Parkeringsanlegg, tekniske rom, boder. (SPA)

Formål (felt) som vist på plankartet i vertikalnivå 2:
- Fortau, offentlig (o_SF)
- Kjøreveg, offentlig (o_SKV)

3.1.1 Parkering (SPA)
Parkering for planområdet skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng som vist på plankart for vertikalnivå 1 inntil to etasjer, med atkomst som vist med pil på plankart for vertikalnivå 2.

Arealer i underetasje flomsikres ved at det er krav til vanntett kjeller t.o.m. kote k+ 106,2.

Parkeringsdekningen for bil skal ligge mellom 0,5 og 0,7 pr. boenhet. Det skal opparbeides sykkelparkeringsplasser i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Det skal etableres sykkelparkering i parkeringskjeller og på terreng.

3.1.2 Fortau (o_SF), og kjørevei (o_SKV)
Byromsprogrammet datert 15.05.18, sist revidert 30.10.19 skal legges til grunn for utforming av offentlig gategrunn og fortau.

Offentlig gategrunn og fortau skal opparbeides iht. detaljplaner for vei og notat av 06.04.2018 fra Sweco.

4. Bestemmelser til bestemmelsesområder

4.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #2, #3)
Bestemmelsesområde som vist på plankart for vertikalnivå 2:
#1: Utforming
- Innenfor bestemmelsesområdet mot Brøtergata skal det etableres et åpent portrom med minimum 5,5m bredde og minimum 4,0m høyde.

#2: Utforming
- Innenfor bestemmelsesområdet mot Nannestadgata skal det etableres et åpent portrom med minimum 4,0m fri bredde og minimum 7,5m høyde. Portrommet har en kjøresone som er tilpasset brannbil.

#3: Utforming

Innenfor bestemmelsesområdet mot Romeriksgata skal det etableres et åpent portrom med minimum 5,5m bredde og minimum 4,0m høyde.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse (felt BKB2)
Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

1. Godkjent Utomhusplan og redegjørelse for vekstgrunnlag for vegetasjon (inkluderer også grønn vegg jamfør punkt 2.9).
2. Godkjent (godkjent av kommunalteknikk) detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg.
3. Godkjent detaljplan for offentlige trafikkområder.
4. Støyvurdering som dokumenterer at støyforholdene er ivaretatt.
5. Supplerende miljøtekniske undersøkelser med tilhørende godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.
6. Supplerende geotekniske grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering.

5.2 Før igangsettingstillatelse (felt BKB2)
Før første igangsettingstillatelse gis skal det foreligge:

1. Godkjent byggeplan for kommunal kjørevei og fortau.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKB2)
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal følgende være oppfylt:

1. Felles uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet iht. Byromsprogram Kvartal 39, datert 15.05.18, sist revidert 30.10.19, samt godkjent utomhusplan, med unntak av ev. sesongmessige arbeider.
2. Offentlige trafikkområder skal være ferdig opparbeidet, iht. Byromsprogram datert 15.05.18, sist revidert 30.10.19 samt byggeplan godkjent Statens vegvesen og Skedsmo kommune. I Romeriksgata, Brøtergata og Nannestadgata skal hele kjørebanen opparbeides ihht. vegtegninger datert 06.04.18.
3. Anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.
4. Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.
5. Dokumentasjon på at adkomst og vannforsyning for brannvesen jf. PBL 12-7 nr. 4 er ivaretatt.
6. Tinglyste erklæringer som sikrer allmennhetens rett til ferdsel og opphold gjennom passasjer og i gårdsrom.
7. Gang- og sykkelforbindelser skal være ferdig opparbeidet.

5.4 Før ferdigattest (felt BKB2)
Før det gis ferdigattest skal følgende være oppfylt:

1. Godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før.
2. Passasjer og gårdsrom skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer, og beplantning skal være gjennomført.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Byromsprogram, Kvartal 39, datert 15.05.18, sist revidert 30.10.19, Bar Bakke
Miljøteknisk rapport, datert 08.03.2018, SWECO
Støyrapport, datert 28.02.18, revidert 21.03.18, Cowi
Geoteknisk vurdering av skisseprosjekt, datert 03.07.2017, Sivilingeniør Albert Ølnes AS
Geotekniske grunnundersøkelser, datert 03.07.2017, Sivilingeniør Albert Ølnes AS

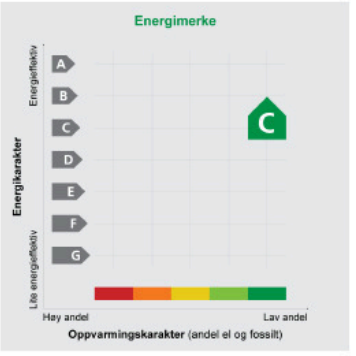
Vedtatt den 17 / 12 20 19
Skedsmo kommunestyre, sak 54
Kristin Dale Skaug
Plan- og bygningssjef

Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Brøtergata 16
Postnr	2000
Sted	Lillestrøm
Leilighetsnr.	
Gnr.	81
Bnr.	851
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2023-1461794
Dato	08.01.2023



Innmeldt av	WSP v/ Marta Neergaard

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2023	
BRA:	91,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	28.10.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 svaren@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brøtergata 16
Postnr/Sted: 2000 Lillestrøm
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0103
Dato: 08.01.2023 16:03:32
Energimerkenummer: A2023-1461794
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: WSP v/ Maria Neergaard

Gnr: 81
Bnr: 851
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3030
Gnr.	81
Bnr.	851
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Brøtergata 16
Postnummer	2000
Poststed	Lillestrøm
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0103
Beskrivelse bolig/bygning	A2-106
Dato fil opprettet	08.01.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	59 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	91 m²
Totalt BRA	91 m²
Oppvarmet luftvolum	245 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	163,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,90 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	28.10.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	81 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,38 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,38 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,90 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,29
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,66
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.1.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	WSP
Navn person	Maria Neergaard

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	31,9

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	8,5
Varmtvann	29,8
Vifter	9,7
Pumper	1,1
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	109,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10691 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	118,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7090 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	118,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10691 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3601 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7090 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10691 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

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: 60-0060/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brøtergata 16 2003 LILLESTRØM

Betegnelse: Gnr 81, bnr 851, snr 8 (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