

Landstads gate 47



Velkommen til

Landstads gate 47



Salgsoppgaven produsert 14. mai 2025

LILLESTRØM / TOWER:

Moderne og lys 1-roms med alkove fra 2021| 11. etasje med solrik balkong! Fjernvarme. Balkong og takterrasse. Heis

Prisantydning	3 690 000,-
Omkostninger	93 600,-
Totalpris	3 783 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 487,-
BRA-i	31 kvm
Totalt BRA	34 kvm
Etasje	11
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2021
Megler	Malin Goa
Telefon	480 09 310
E-post	m.goa@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Landstads gate 47, presentert av Malin Goa i Nordvik Lillestrøm! Dette er en moderne og innbydende leilighet i 11. etasje fra 2021 med gjennomgående god standard. Planløsningen byr på åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til solrik, nordvestvendt balkong, delikat bad, praktisk sovealkove og entré. Til leiligheten følger kjellerbod, og beboerne disponerer en stor felles takterrasse!

Her bor du midt i smørøyet – med treningssenter, bussholdeplass, dagligvare, restauranter og apotek rett rundt hjørnet. Lillestrøm stasjon ligger også bare noen minutter unna og tilbyr hyppige togavganger til både Oslo S og Gardermoen.

Kort fortalt:

- 11. etasje med heisadkomst
- Solrik balkong med flott utsikt
- Perfekt for utleie/førstegangskjøp
- Generøs takhøyde
- Sovealkove
- Takterrasse

Arealer og innhold

BRA-i:	31 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	34 kvm
TBA:	6 kvm

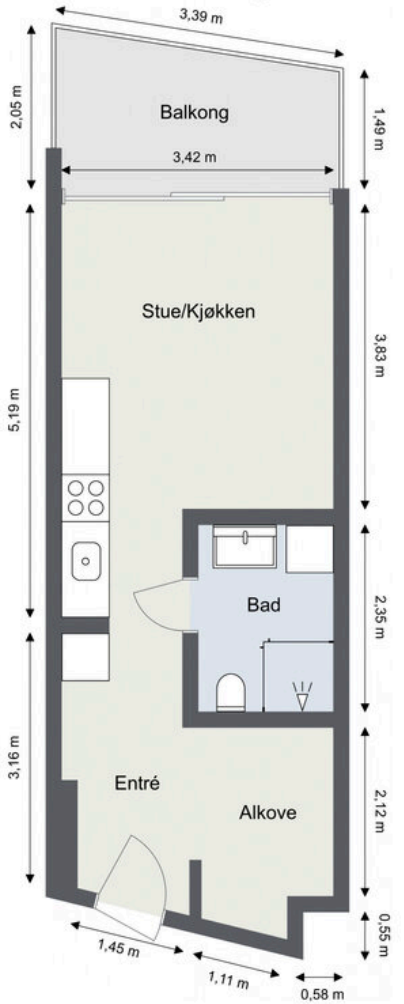
Beskrivelse

11. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Bad, entré, alkove og stue/kjøkken.
Total BRA: 31 kvm.
TBA: 6 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 3 kvm.

Landstads gate 47, 2000 LILLESTRØM

11. Etasje



Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Landstads gate 47

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0105/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Landstads gate 47, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 2704, snr 72 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Juan David Cruz Duarte
Tu-My Vo-Cruz

Kjøpesum og omkostninger
3 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
92 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
93 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
106 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 783 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 796 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
11

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 31 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 34 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
11. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Bad, entré, alkove og stue/kjøkken.
Total BRA: 31 kvm.
TBA: 6 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 3 kvm.

Innhold

11. etasje:
Entré, stue/kjøkken, bad og alkove.
Annet: Kjellerbod.

Standard

Entré:
Leiligheten nås enkelt via heis eller trapp opp til 11. etasje. I entréen møtes du av parkettgulv og malte vegger som gir et ryddig, innbydende førsteinntrykk av boligen.

Stue/Kjøkken:
Stuen og kjøkkenet er i åpen løsning, og har god plass til sofagruppe og tilhørende mediemøblement. Det er store vindusflater fra balkongdørene, og utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 6 kvm.

Bad:
Badet har fliser på både gulv og vegger, elektrisk gulvvarme og slett, malt himling. Det er innredet med servantskap med underskuffer og nedfelt servant, ett-greps batteri, dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Alkove:
Ved entréen finner du en smart sovealkove med plass til seng og nattbord, samt hyller i nisjen for praktisk oppbevaring.

Parkering

Parkering følger ikke med leiligheten, men det er mulighet for å leie garasjeplass i Lux parkeringshus for ca. 2000,-per måned eks.mva. Besøkende kan også parkere her, og du tar heisen direkte opp til leiligheten fra parkeringshuset.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Rørteft AS har utbedret en lekkasje fra røret som går mellom vår leilighet og i etasjen over. Dette ble gjort i 2023.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Rørteft AS. All dokumentasjon står i Viscenario systemet.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Det har blitt oppdaget lekkasje fra røret på taket på badet i april 2025 som har ført til fuktskade på et mindre område i gipsplaten på baderomstaket. Er i dialog med Rørteft AS. Dette vil bli utbedret før salg. Dette er en reklamasjonssak mot utbygger.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja, det var ikke lagt parkett i et lite område under et skap som ble demontert rett ved siden av kjøkkenet. Det er lagt på nytt parkett med litt fargeforskjell på dette området.

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Alle bygningsdeler er gitt TG1 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 hvitvarer 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. Leietaker skal meldes til styret og forretningsfører for registrering.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - lysegrønn
Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest, med unntak for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m^2. Det er selgers ansvar å fremlegge energiattest og sikre at opplysningene er korrekte.

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

Energiattesten er basert på nåværende eier/ husstands forbruk og utgifter de siste årene, og kan variere avhengig av antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, og eventuelle fordelsavtaler. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Fjernvarme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 487,- pr. mnd.
Inkluderer: Fastavgift avfallssug: kr 262,-
Fastavgift vann og avløp bolig: kr 238,-
Felleskostnader bolig: 1 063,-
Felleskostnader, lik fordeling bolig: 391,-
Forsikring og dataoverføring energimålere: kr 41,-
Kabel-TV/bredbånd: kr 369,-
Leasing energimålere: kr 123,-
Total: kr 2 487,-

Kommunale avgifter

Kr 5 670,-pr. 2024

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 739 585,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 958 340,- 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

Tjenesten blir levert av Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.

Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm, orgnr. 927573687

Om sameiet

Tower Lillestrøm består av 71 boligseksjoner og 21 næringsseksjoner i 2-14 etasje samt næringslokale i første etasje.
Sameiets adresse er Landstads gate 45-47.
Sameiet er den del av flere sameier med felles utomhusareal, hvor det er felles avtaler om bla sesongarbeid og vaktmester.

Sameiet inngår i Sameiet Dovrekvartalet P-hus og Dovrekvartalet Vel som har til formål å sørge for et enhetlig uttrykk i Dovrekvartalet, samt å regulere, forvalte og disponere fellesfunksjoner mellom sameiet og øvrige medlemmer i Dovrekvartalet Vel. Sameiet grenser til og har inngang gjennom Sameiet Dovrekvartalet P-hus.

Forretningsfører er BORI BBL i henhold til forretningsførerkontrakt.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Det ble på årsmøtet 30.mai 2022 besluttet å innføre vann og energimålere i alle 71 boligseksjonene. Dette for å få en mer rettferdig fordeling av kostnadene for forbruk mellom beboerne.
Fjernvarmen som alle bruker til oppvarming av leiligheten via radiatorene, og til varme i badegulvet leveres fra Akershus Energi.
Vannet vi mottar i Dovrekvartalet leveres fra Nedre Romerike Vannverk. Ved installasjon av vannmålere i leilighetene på både kaldtvann, og forbruksvann som

varmes opp av fjernvarme, fører det til en rettferdig fordeling og ikke minst et incitament for at beboerne kan redusere egne utgifter.

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i sameiet:

Informasjon fra styreleder:
Vi har ingen planer om investeringer som medfører låneopptak eller økte fellesutgifter nå. Fellesutgifter økt med 3,9% fra 1.1.25.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2022 viser et negativt driftsresultat på kr 359 106.
Styret foreslår at avdeling bolig sitt negative årsresultatet på kr 359.106 dekkes av opptjent egenkapital bolig.
Budsjettet for 2023 er basert på siste kjente satser, inngåtte avtaler og volumer ut i fra forventet forbruk. Budsjettet er satt opp med et 0 resultat, og eventuell økning av fellesutgiftene vil bli vurdert ila året.

Dovrekvartalet er i fred med å få oversikt over andel av kostnader til P-hus og Vellet. Med det er fortsatt en del usikkerhet knyttet til omfang. Likviditeten til sameiet er for tiden bekymringsfull lav. Styret besluttet derfor enstemmig å kreve inn kr. 150.000,- som ekstraordinær fellesutgift (6,75 % økning p året). Beløpet ble krevd inn sammen med fellesutgifter i august og september og er allerede betalt av selger.

Vedtekter og husordensregler
Det er utarbeidet egne vedtekter og trivselsregler for sameiet. I tillegg er det egne ordensregler for takterrassen.
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

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

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 23861230

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 458 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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger midt i Lillestrøm sentrum, bare minutter fra tog, buss og alt byen har å by på. Lillestrøm satser tungt på kultur og servering, og sentrum bugner av kaféer, restauranter, spennende nisjebutikker og gode shoppingmuligheter.

Lillestrøm kombinerer koselige handlegater og eget kjøpesenter med et moderne kulturhus, kino og et stort utvalg restauranter, kaféer og barer. Torgets utescene brukes jevnlig til konserter og arrangementer, og topper seg under den årlige Byfesten når hele sentrum fylles av liv og kjente artister.

På få minutters gange når du Åråsen stadion, mens Sørum gård, Skedsmohallen, idylliske turstier og Lillestrøm golfklubb ligger like i nærheten. Ved Nitelva finner du Nebbursvollen Friluftsbad med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk, samt opplyste stier som egner seg både til rolige spaserturer og jogging. Langs løypene har Lillestrøm også plassert ut skulpturer og kunstverk som gjør turen ekstra interessant.

Dagligvarer handler du enkelt på Coop Extra, Kiwi, Rema 1000 eller Meny. For flere servicetilbud ligger Lillestrøm Torv og resten av byens handlegater rett utenfor døren. Coop obs og Strømmen storsenter – Norges mest innholdsrike kjøpesenter – er også bare en kort kjøretur unna.

Lillestrøm stasjon ligger bare 5–6 minutters gange unna, med tog og Flytog som tar deg til Oslo S på 10 minutter og Gardermoen på 12. Går du for bilen, bruker du rundt 5 minutter til Strømmen, 8 minutter til Lørenskog, 16 minutter til Oslo S og 23 minutter til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.01.2023

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggformål (Kvartal 25), bolig/forretning, forretning/kontor. Leiligheten ligger innenfor reguleringsplan for Lillestrøm Øst, med tilhørende reguleringsbestemmelser, vedtatt 09.12.2015. I kommuneplanen 2019-2030 er området leiligheten ligger i avsatt til sentrumsformål - fremtidig.

Lillestrøm sentrum består i hovedsak av varierende bebyggelse, herunder boliger, forretninger og næringsvirksomhet. Sentrum har de siste årene vært under stor utvikling. I nærområdet er det flere nye byggeprosjekter. Det må derfor påregnes noe støy fra byggearbeid og endringer i trafikkbilde.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lillestrøm kommune sin kartportal: https://kartutside.lillestrom.kommune.no.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/81/2704/72:
09.07.1954 - Dokumentnr: 103452 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2704
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1955 - Dokumentnr: 105097 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1140
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2704
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1983 - Dokumentnr: 101438 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om montering av skjermtak og løftebord
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2704
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1983 - Dokumentnr: 107132 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2704
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1992 - Dokumentnr: 13870 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2704
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2018 - Dokumentnr: 1370502 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592

Rettighetshaver allmennheten
Bestemmelse om fri ferdsel og opphold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2704
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2018 - Dokumentnr: 1370502 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2704
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2019 - Dokumentnr: 298151 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bane Nor Sf
Org.nr: 917 082 308
Utbygger er gitt en tidsubestemt midlertidig dispensasjon, hva gjelder bebyggelse, anlegg, annen installasjon innenfor 15 meter fra nærmeste spormidt. Midlertidighetserklæringen er gitt i forbindelse med områderegulering for Lillestrøm Øst.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2704
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2019 - Dokumentnr: 668078 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2704
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.2021 - Dokumentnr: 773278 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 72
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 34/4206

08.08.2023 - Dokumentnr: 842109 - Reseksjonering
Snr: 72
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 34/4206
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal

25.02.2022 - Dokumentnr: 221851 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:26
Bestemmelse om vedlikehold
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.

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 (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 30 400,-
Grunnpakke - begrenset innhold kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 820,-

Samlet skal selger betale kr. 112 410,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand,

har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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. mai 2025

Megler

Malin Goa, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48009310

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Landstads gate 47

Landstads gate 47

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	22 min 1.6 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 643 elever, 32 klasser	6 min 2.8 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	6 min 3 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	26 min 1.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	12 min 0.9 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	26 min 1.9 km

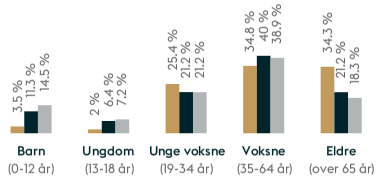
Offentlig transport

Kjerulfs gate Linje 320, 470, 480, 490	1 min 0.1 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 24.3 km
Oslo Gardermoen	28 min

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	8 min 0.6 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	9 min 0.6 km
Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	15 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lillestrøm Torv	2 112	1 507
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Sport

Lillestrøm videregående	10 min
Volla skole	12 min
EVO Lillestrøm	4 min
Sterkere Trening	9 min

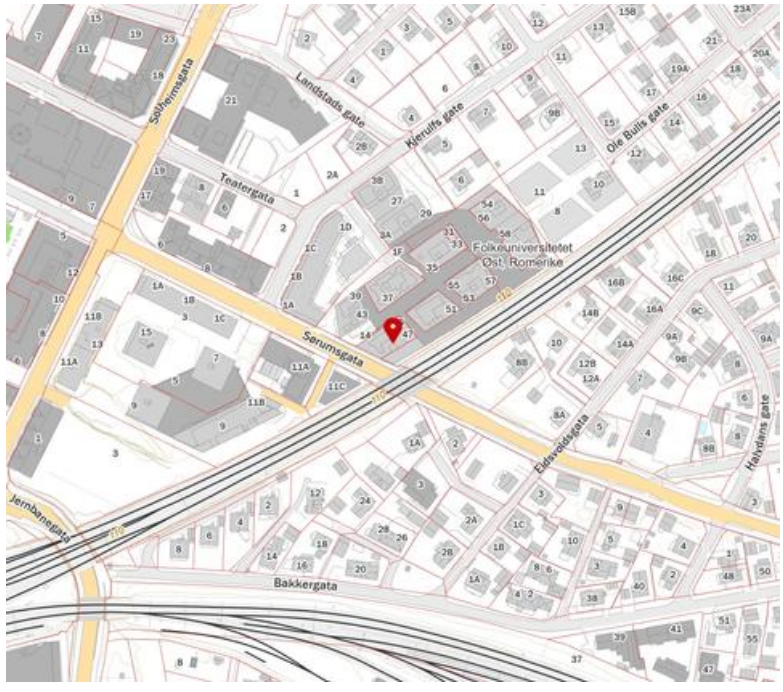
«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 81/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 79/100



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

Tilstandsrapport - Landstads gate 47, 2000 LILLESTRØM

Landstads gate 47, 2000 LILLESTRØM
Selveierleilighet (i blokk):
3205-81/2704/0/72

Kommune:
Lillestrøm

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	9. apr. 2025
Til stede	Selger/eier Tu-My Vo-Cruz og Juan David Cruz Duarte Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite tegn til slitasje.

Tilstandsgrad 2/3
Det er ikke tildelt tilstandsgrad 2 eller 3 i rapporten.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	2021 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Sprinkleranlegg. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i kjelleren.
Tomteareal	458.7 m²
Hjemmelshaver	Tu-My Vo-Cruz og Juan David Cruz Duarte
Sameiebrøk	34 / 4206

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar
Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.
Under befaringen ble det opplyst at det var en mindre lekkasje fra ett soilrør over badet. Dette er meldt inn til utbygger som er i ferd med å utbedre forholdene.

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk
Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen? Nei. Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik. Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde? Nei. Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift? Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører — TG 1

Entrédør i brannklasse EI30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 1

Innvendig dør i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller — TG 1

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 6 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 8 mm.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

Trestavs parkett.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Sparklet og malte plater i badet og entréen.
Pusset og malte overflater for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,95 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i badet.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet.
Automatisk vannstopper i fordelerskapet med føler til kjøkkenet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme — TG 1

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Anlegget er hovedsakelig skjult.
Fordelerstokk er lokalisert i eget fordelerskap i gangen.

Vurdering
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon — TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad.
Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Belysning under overskap.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeår.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 1

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 6 m².
Betongdekke.
Rekkverk i metall, med glass i felt.
Rekkverkshøyden er målt til 1,23 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist FDV-dokumentasjon i en elektronisk boligmappa, som blir overført ved sagl.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 1

Sluk i metall.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av brukslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Ja.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på installasjon av nyanlegg.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		3 m²		
11. etasje	31 m²			6 m²
Sum	31 m²	3 m²		6 m²
Totalt bruksareal	34 m²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod.	
11. etasje	Bad, entré, alkove og stue/kjøkken.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
11. etasje	31 m²		Bad, entré, alkove og stue/kjøkken.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

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
10. apr. 2025

Oppdragsnummer
60-0105/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Landstads gate 47, 2000 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Tu-My Vo-Cruz, Juan David Cruz Duarte

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. september 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 23861230
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørteft AS har utbedret en lekkasje fra røret som går mellom vår leilighet og i etasjen over. Dette ble gjort i 2023.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørteft AS. All dokumentasjon står i Viscenario systemet.

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?
Ja

Beskriv: Det har blitt oppdaget lekkasje fra røret på taket på badet i april 2025 som har ført til fuktskade på et mindre område i gipsplaten på baderomstaket. Er i dialog med Rørteft AS. Dette vil bli utbedret før salg. Dette er en reklamasjonssak mot utbygger.

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?
Nei

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

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
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? Takstrapport utført i april 2025

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?
Ja

Beskriv: Det var ikke lagt parkett i et lite område under et skap som ble demontert rett ved siden av kjøkkenet. Det er lagt på nytt parkett med litt fargeforskjell på dette området.

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

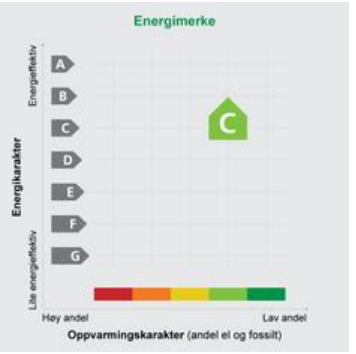
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0105/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Landstads gate 47
Postnr	2000
Sted	LILLESTRØM
Leilighetsnr.	
Gnr.	81
Bnr.	2704
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300837777
Bolignr.	H1104
Merkenr.	A2022-1413573
Dato	19.06.2022



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ MIWW

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:	2022	
BRA:	3446,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	18.03.2021	
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 svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Generert 28.03.25
Vår ref.: 5232 / 72
Meglers ref.:

Boligopplysninger

Seksjon	72	**Bolignr**	H1104
Boligselskap	5232 Eierseksjonssameiet Tower Lillestrøm	**Etasje**	11.etg
Adresse	Landstads gate 47, 2000 LILLESTRØM	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Tu-My Vo, Juan David Duarte	**Bygningstype**	Høyblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 28.03.25: kr 2 488,00 (Med forbehold om feil.)
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08
Fastavgift avfallssug	262	262	262	262	262	262
Fastavgift vann og avløp bolig	238	238	238	238	238	238
Felleskostnader bolig	1 063	1 063	1 063	1 063	1 063	1 063
Felleskostnader, lik fordeling bolig	391	391	391	391	391	391
Forsikring og dataoverføring energimålere	41	41	41	41	41	41
Kabel-TV/bredbånd	369	369	369	369	369	369
Leasing energimålere	123	123	123	123	123	123
Total	2 487	2 487	2 487	2 487	2 487	2 487

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5232 Eierseksjonssameiet Tower Lillestrøm (orgnr. 927573687)
Antall enheter	93
Styrets e-post	styret@tower1.no
Styreleder	Bjørg Ruud (90777001)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 23861230)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	81/2704
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 18,00
Formue	kr 4 606,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

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

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

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

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

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi, varmtvann og kaldtvann etter måler. Ved omsetning av boliger må det gis melding til om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til support@ista.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til support@ista.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 12.06.24

Ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm avholdes digitalt.

Dere vil motta en link på E-post/SMS som tar dere til digital avstemming av sakene. Avstemmingen avsluttes 12.06.2024.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. INNKOMNE SAKER

3. VALG AV TILLITSVALGT

Sted,

I styret for Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 12.06.2024 (Digitalt).

1. KONSTITUERING
Styreleder Bjørg Ruud velges til møteleder. Odd Einar Rindalsholt signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

2. INNKOMNE SAKER

A) Vedtektsendring punkt 7 Styret

Forslaget er å endre vedtektene slik at disse samsvarer mer med lovverket. Endringen følger lovens minimumskrav, men åpner samtidig opp for at like mange styremedlemmer som i dag kan velges inn i styret.

Endres fra:

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

Til:

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

Forslag til vedtak: Godkjennes.

B) Vedtektsendring punkt 8 Styrets kompetanse andre ledd

Endringen åpner opp for at styret kan velge en utenfor styret som representant til styreverv i Velforeningen og P-huset. Ikke alle kunne tenkt seg to styreverv. Endringen vil gjøre det mer attraktivt å ta på seg et styreverv i sameiet.

Endres fra:

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

Til:

Minst ett av styrets medlemmer skal være Sameiets representant i styret i Velforeningen Strøkstorget Syd samt i styret i Sameiet Dovrekvartalet P-hus. Styret kan alternativt velge en eller to representanter utenfor styret som skal representere og har stemmerett i henholdsvis Sameiet Dovrekvartalet P-hus og Velforeningen Strøkstorget Syd sine styrer. Styret samlet utgjør Sameiets representanter på årsmøtene i Velforeningen Strøkstorget Syd og Sameiet Dovrekvartalet P-hus, og styremedlemmene plikter å møte personlig eller med vara.

Forslag til vedtak: Godkjennes.

C) Vedtektsendring punkt 8 Styrets kompetanse femte ledd

Som følge av vedtektsendring i sak 5 A) foreslås det også en endring i vedtektenes punk «8 Styrets kompetanse femte ledd». Forslaget er å endre vedtektene slik at disse samsvarer med lovverket. Velges et styre basert på lovens minimumskrav (tre styremedlemmer), kan det ikke lengre kreves at minst fire medlemmer er tilstede for at et vedtak er gyldig.

Endres fra:

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

Til:

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, er lederens stemme avgjørende.

Forslag til vedtak: Godkjennes.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
Forslag: Frode Trøan

Forslag til vedtak: Godkjennes.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Tower Lillestrøm avholdes mandag 27. mai 2024 kl. 18.00 i lokalene til FUSER, Sørumsgata 11, i Lillestrøm.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSMELDING FOR 2023
Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023
Årsregnskapet følger vedlagt og anbefales godkjent.

4. GODTGJØRELSER TIL STYRET
Styrets innstilling følger vedlagt

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av vedtekter
B) Ombygging av gang

6. VALG AV TILLITSVALGTE
A) Valg av 1 styreleder for 1 eller 2 år
B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 eller 2 år
C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
D) Valg av 2 medlemmer og 1 varamedlem til valgkomiteen for 1 år

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

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

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

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

Det avholdes beboermøte etter årsmøtet, hvor andre saker, forslag, spørsmål og synspunkter enn det som er behandlet på selve årsmøtet, kan tas opp med det nye styret, på en mer uformell måte. På årets beboermøte vil vi blant annet informere om følgende saker:

- Dovrekvartalet P-hus
- Dovrekvartalet Vel
- Takterrassen – bruk og vedlikehold
  - Utestående arbeider fra EGBygg/Hent
  - Bruk og bestilling av nøkkelbrikker?
  - Prosess rundt bytte av TV/Internett leverandør?
- Oppgradering inngangspartiet i 1.etg
- Eventuelt

Lillestrøm, 10. mai 2024

Styret for Eierseksjonssameiet Tower Lillestrøm

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE 27.05.2024

SAK l: KONSTITUERING

Forslag til de enkelte postene blir lagt frem på årsmøtet.

SAK 2: ÅRSMELDING FOR 2023

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

SAK 3: ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Sameiets samlede årsresultat var positivt 268.447

Styret foreslår at avdeling bolig sitt årsresultatet på kr 220.388 overføres til annen egenkapital bolig

Styret foreslår at avdeling næring sitt årsresultatet på kr 48.059 overføres til og reduserer udekket tap næring.

SAK 4: GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets innstilling til godtgjørelse til styret:

Styret foreslår overfor årsmøtet at det bevilges kr 175.000 til styrehonorar for årsmøteperioden som nå er avsluttet. Dette med bakgrunn i den store arbeidsmengden det har vært på enkelte styremedlemmer i perioden. Beløpet er økt med ca. 8% i forhold til i fjor.

Beløpet fordeles internt av styret selv etter hvordan man har fordelt oppgaver og ansvar i perioden.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar styrets innstilling til godtgjøres til styret.

SAK 5: INNKOMNE FORSLAG

Sak A: Vedtektsendring – presisering av vedtektsendring fra 2022

I årsmøtet 2022 ble det gjort en vedtektsendring som gjelder de månedlige innbetalingene fra seksjonseierne. I ettertid ser vi at det kan være mulig for eiere av næringsseksjoner å omgå intensjonen bak vedtektsendringen. Sølvi Sjøholt og Geir Løvnes har ut fra dette foreslått en presisering til vedtektsendringen fra 2022, som med dette forelegges årsmøtet 2024.

Styrets innstilling

Styret foreslår at endringene vedtas.

Forslag til vedtak

Endre overskriften i sameiets vedtekter § 3.3 fra:

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

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

Til:

3.3 Følgende kostnadselementer skal fordeles likt mellom boligseksjonene 1-71, næringsseksjoner som ikke eies av eiere av boligseksjoner, næringsseksjoner som leies ut eller benyttes til næringsvirksomhet, samt næringslokalet:

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

Sak B: Ombygging av gang i niende etg ved seksjon 60 og 61

Hjalmar Ottesen har søkt om å sette opp en vegg med dør. Veggen oppføres med tett vegg med dør med samme utforming som det er i dag Oppføringen av veggen innebærer ingen endringer av fellesareal eller seksjonene for øvrig, eller kostnader for seksjonssameiet Tower. Etter eierseksjonsloven § 49 andre ledd bokstav a, må oppføring av slike vegger vedtas med minst to tredjedelers flertall.

Se vedlagt søknad på siste side.

Styrets innstilling
Styret har ingen mening rundt dette og overlater avgjørelsen til årsmøtet.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar at det føres opp en vegg i fellesarealene ved seksjon 60 og 61. Lengden på gangen må være maks 290 cm fra enden på gangen. Veggen oppføres med de forutsetninger som er beskrevet over.

SAK 6: VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styreleder for 1 eller 2 år

B) Valg av 2 styremedlem for 2 år

C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Valgkomitéens innstilling:

A) Styreleder; Bjørg Ruud (stiller for ett nytt år)

B) 2 styremedlemmer for 2 år:

- Sølvi Kristin Sjøholt
- Eirin Tverå Haugland

C) Varmedlemmer for 1 år:

- Aleksander Sætre
- Ingri Malene Bjarkøy
- Kai Gundersen

Styremedlem Odd Einar Rindalsholt og Kenneth Andersen er ikke på valg

Eierseksjonssameiet Tower Lillestrøm
STYRETS ÅRSMELDING 2023

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	:	Bjørg Ruud	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	:	Odd Einar Rindalsholt	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	:	Sølvi Sjøholt	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:	Andreas Røed	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:	Kenneth Andersen	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

	:	Aleksander Sætre	(valgt for 1 år i 2023)
	:	Eirin Tverå Haugland	(valgt for 1 år i 2023)
	:	Kai Gundersen	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite: : Varamedlemmer til styret

SELSKAPSINFORMASJON
Eiersameiet Tower Lillestrøm ble stiftet 25.06.2021 og har organisasjonsnummer 927573687

Sameiet består av 71 boligseksjoner. I tillegg er det 21 næringsseksjoner.

Eiendommen har gnr. 81, bnr. 2704 i Lillestrøm kommune.

Sameiet er deleier i Eiersameiet Dovrekvartalet P-hus og Vellet Strøkstorget Syd

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 12 møter, og i tillegg til selve møtene har styret arbeidet med et utall av saker både i samarbeid med andre og internt i Tower:

1. **I samarbeid med de andre sameiene / borettslagene i Dovrekvartalet:**

- Installert undermålere for strøm i fellesfunksjoner for å fordele kostnadene mer rettferdig mellom boligselskapene. Bakgrunnen var at utbygger kun hadde installert en hovedmåler som dekket alle felles tekniske installasjoner som gjorde det umulig å fordele strømutgiftene rettferdig.
- Etablert avtale med Elaway for fakturering av elbil ladere i parkeringskjellerne.
- Innhentet tilbud på forretningsfører. De vurderte var OBOS, USBL og BORI. BORI ble valgt på grunn av pris og kravet til funksjonalitet for månedlig fakturering av energikostnader til både den enkelte beboer og til det enkelte boligselskap i Dovrekvartalet.
- Innhentet tilbud fra 3 tilbydere på vaktmester. Årsaken var at alle boligselskapene var misfornøyde med Lillestrøm Delta og kostnadene på eksisterende avtaler. Toma ble valgt for hele Dovrekvartalet basert på pris og innhentete referanser. Skiftet er planlagt 1.5.24.
- Innhentet tilbud på elektroniske nøkler fra tre selskap, der Dovrekvartalet valgte R. Bergersen som allerede hadde et samarbeid med Bratli låsservice som har avtale for vedlikehold på dørene i kvartalet.
- Montert videokamera i forbindelse med sykkelparkeringen.
- Kontroll av brannsentralene og røykvarslere som fungerer i et fellesskap i hele Kvartalet inkl. Sville og Lux.
- Reforhandlet avtale om TV/Internet. De vurderte var Altibox (som vi har i dag), Telenor og Telia. Telia ble valgt pga funksjonalitet og pris. Tower vil bytte leverandør 1.9.2024.
- Reforhandlet forsikringsavtalen som er felles for kvartalet. Protector ble valgt.
- Deltatt i opprettelsen og etableringen/driftssettingen av styrene i P-huset og Velforeningen.
- Innhentet tilbud serviceavtale elektro for hele Dovrekvartalet fra Installatøren Fredrikstad (vår leverandør) og Elektro Experten (som leverer til Sville/Lux).
- Arbeid med feilrettinger som var en del av tvisten mellom Hent AS og EG Bygg AS

2. **Arbeid internt i Tower:**

- Representert Tower som styremedlemmer i styrene i Sameiet P-huset og Vellet Strøkstorget Syd og fremmet/ivaretatt Tower sine interesser.
- Budsjettering og regnskap for både bolig og næring
- Fulgt opp og bidratt til innhenting av manglende innbetalinger fra seksjonseiere
- Gjennomført ekstra regulering av felleskostnader høsten 23
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Oppfølging av løpende serviceavtaler med våre underleverandører
- Deltatt i arbeidet med reseksjonering i Tower samt oppfølging av konsekvensene av disse endringene.
- Oversikt over boder og ferdigstillelse av slik oversikt
- Gjennomført filterbytte våren 24
- Bidratt i etableringen og innflyttingen av EVO høsten 23
- Bidratt i forberedelsene til at Benchmark skal flytte inn i næringslokalet i 1. etg.
- Deltatt i diverse driftsrelaterte oppgaver:
  - Heisstopp
  - Besøk av håndverkere
  - Skader (f.eks. vannlekkasjen mellom 1. og 2. etg. i Hovedtrappa), småreparasjoner og forsikringshendelser
  - Fulgt opp uønskede besøk/opphold i Tower sine interne og eksterne rom

3. **Velforeningen**

- Har fulgt opp serviceavtaler med Frogner Snøservice i forhold til snømåking og strøing.
- Fulgt opp og slått av/på bruk av gatevarmen i alle tre sonene hvor gatevarme er installert
- Regnskap og budsjett arbeid 2023/2024Avholdt møter med Lillestrøm Kommune for å forberede installasjon av veibom for å begrense bilkjøring og parkering i boområdet vårt.

4. **P-huset**

- Etablert fullstendig oversikt på sameie eiendom og anlegg med tilhørende eieransvar og fordelingsnøkler
- Regnskap og budsjett arbeid 2023
- Administrasjon av p-plasser (Lux og Dovre P-hus)
- Etablering av avtale med Elaway
- Administrasjon av leverandører og avtaler som skal viderefaktureres til boligsameie/borettslago Eks. Flyttet fjernvarme bolig til P-huset og administreres med viderefakturering via P-huset
- Vedlikehold og reperasjon av garasjeporter

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

Godkjent av styret, den 20.3.2024.

Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2023

Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 394 955	2 197 252	2 225 296	2 471 799
Annen driftsinntekt	2	296 113	0	0	0
Sum driftsinntekter		**2 691 068**	**2 197 252**	**2 225 296**	**2 471 799**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	182 560	132 356	180 330	197 000
Avskrivninger	9	24 662	4 110	0	68 000
Konsulenttjenester	4	171 763	174 402	166 500	145 000
Kontingenter		2 900	2 650	0	3 000
Rep og vedlikehold	5	498 642	307 666	388 266	471 999
Forsikringer		128 952	269 031	150 000	146 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		115 662	0	0	0
Energi og fyring	6	116 221	1 006 371	364 000	290 000
Kabel-TV og telefoni		381 388	382 548	390 000	420 000
Driftskostnader	7	342 288	316 243	350 000	285 000
Kostnader til fellessameier		155 590	0	65 000	170 000
Andre driftskostnader	8	302 911	143 876	87 200	109 600
Sum driftskostnader		**2 423 540**	**2 739 253**	**2 141 296**	**2 305 599**
Driftsresultat før finansposter		**267 528**	**-542 001**	**84 000**	**166 200**
Finansielle poster					
Finansinntekt		919	541	0	0
Sum finansposter		**919**	**541**	**0**	**0**
Årsresultat		**268 447**	**-541 460**	**84 000**	**166 200**
Overført til annen egenkapital	10	220 388	-383 353	0	0
Overført udekket tap	10	48 059	-158 107	0	0
Sum disponering		**268 447**	**-541 460**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	94 538	119 200
Sum varige driftsmidler		94 538	119 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**94 538**	**119 200**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		67 612	148 897
Kundefordringer		591 662	574 132
Sum fordringer		659 274	723 029
Bankinnskudd, kasse o.l.		558 423	873 920
Sum omløpsmidler		**1 217 697**	**1 596 949**
SUM EIENDELER		**1 312 234**	**1 716 149**

Balanse 31.12.2023

Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	725 772	505 385
Udekket tap	10	-110 048	-158 107
Sum egenkapital		**615 724**	**347 277**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		594 056	350 277
Annen kortsiktig gjeld	11	102 454	1 018 594
Sum kortsiktig gjeld		696 510	1 368 871
Sum gjeld		**696 510**	**1 368 871**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 312 234**	**1 716 149**

Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm

Bjørg Ruud
Styrets leder

Odd Einar Rindalsholt
Styremedlem

Andreas Røed
Styremedlem

Sølvi Kristin Sjøholt
Styremedlem

Kenneth André Andersen
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm

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	1 426 911	1 624 888	1 479 275	1 597 617
3601	Felleskostnader næring	266 985	189 816	272 021	334 800
3602	Ekstraordinære felleskostnader	150 018	0	0	0
3606	Kabel TV/bredbånd	388 938	382 548	390 000	420 000
3607	Garasje	84 550	0	84 000	0
3619	Kommunale avgifter	0	0	0	7 500
3631	Fjernvarme	77 553	0	0	111 882
Sum felleskostnader		**2 394 955**	**2 197 252**	**2 225 296**	**2 471 799**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	296 113	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**296 113**	**0**	**0**	**0**

Av andre inntekter gjelder kr 9.347 utleie tak for antenne til VikenFiber, kr 65.791 for mye avsatt i fjernvarmekostnader 2022, og kr 220.975 for mye avsatt strømkostnader i 2022.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	160 000	116 000	160 000	175 000
Arbeidsgiveravgift	22 560	16 356	20 330	22 000
Sum lønnskostnader	**182 560**	**132 356**	**180 330**	**197 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har i tillegg fått dekket bevertning styremiddager for totalt kr 11.250, jf. Note 9 Andre driftskostnader.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 813	5 806	8 000	7 000
Forretningsførerhonorar	146 520	146 252	158 500	138 000
Andre forvaltningstjenester	19 430	0	0	0
Teknisk bistand	0	2 900	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	19 444	0	0
Sum konsulenttjenester	**171 763**	**174 402**	**166 500**	**145 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	0	12 000	3 000
Vedlikehold VVS	34 800	6 718	33 000	47 000
Vedlikehold elektro	13 165	0	45 000	40 000
Vedlikehold utvendig anlegg	6 683	0	0	0
Vedlikehold heis	119 345	98 860	83 000	99 999
Vedlikehold varmeanlegg	100 171	0	0	86 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	34 000	0
Vedlikehold ventilasjon	140 041	182 375	153 266	144 000
Vedlikehold brannsikring	82 851	19 714	18 000	41 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	1 586	0	0	0
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	11 000
Sum vedlikeholdskostnader	**498 642**	**307 666**	**388 266**	**471 999**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	70 803	350 000	64 000	100 000
Fjernvarme	45 417	656 371	300 000	190 000
Sum energi og fyring	**116 221**	**1 006 371**	**364 000**	**290 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	180 786	214 138	195 000	115 000
Renholdstjenester	161 503	102 105	155 000	170 000
Sum driftskostnader	**342 288**	**316 243**	**350 000**	**285 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-hus	227 744	0	48 000	70 000
Skadedyrbekjempelse	16 208	0	0	0
Søppeltømming/container	1 416	100 000	0	0
Renholdsartikler	0	6 863	0	0
Driftskostnader	943	0	0	0
Inventar	0	6 776	1 000	2 000
Nøkler, låser og skilt	33 458	16 623	6 000	8 600
Annet driftsmateriale	4 900	0	27 000	7 000
Kostnader tillitsvalgte	11 250	4 237	0	11 000
Generalforsamling/årsmøte	0	1 866	0	5 000
Velferdskostnader	0	625	0	0
Annen kontorkostnad	0	100	0	0
Porto	30	0	0	0
Gave, ikke	950	1 316	0	0
Øredifferanser	12	-30	0	0
Bank og kortgebyrer	6 000	5 500	5 200	6 000
Sum andre driftskostnader	**302 911**	**143 876**	**87 200**	**109 600**

Note 9 Anleggsmidler

	6 stk kamera
Anskaffelseskost pr.01.01	123 310
Anskaffelseskost pr.31.12	123 310
Årets av- og nedskr. Pr. 31.12	24 662
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	28 772
Bokført verdi pr.31.12	94 538
Anskaffelsesår	2022
Antatt verdi om 4 år	0

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

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	347 277	888 737
Tilført til/fra EK fra årets resultat	268 447	-541 460
Sum opptjent egenkapital 31.12	615 724	347 277
Annen egenkapital 31.12 (avdeling bolig)	725 772	505 385
Udekket tap 31.12 (avdeling næring)	-110 048	-158 107
Sum egenkapital 31.12	**615 724**	**347 277**

Andel tilført til egenkapital avdeling bolig utgjør positivt 220 388, og avdeling næring positivt 48 059. Avdeling bolig har pr 31.12.23 en positiv egenkapital på 725 772, mens avdeling næring har pr 31.12.23 en negativ egenkapital/udekket tap på 110.048.

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Gjeld til boligbyggelag/forretningsfører	11 314	4 189
Andre påløpte kostnader	91 140	934 600
Annen kortsiktig gjeld	0	79 805
Sum annen kortsiktig gjeld	**102 454**	**1 018 594**

Andre påløpte kostnader er kostnader som er kommet i 2024, men som gjelder 2023. Disse kostnadene er derfor periodisert til og kostnadsført i 2023.

Note 12 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	**228 078**	**888 737**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	268 447	-541 460
Tilbakeføring av avskrivning	24 662	4 110
Årets investeringer	0	123 310
B. Årets endring i arbeidskapital	293 109	-414 040
C. Arbeidskapital 31.12	**521 187**	**474 698**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 217 697	1 596 949
- Kortsiktig gjeld	696 510	1 368 871
= Arbeidskapital 31.12	**521 187**	**228 078**

Resultatregnskap 2023

Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm

Alle beløp i NOK

Bolig

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 104 640	2 007 436	1 953 275	2 104 499
Annen driftsinntekt	2	193 196	0	0	0
Sum driftsinntekter		**2 297 836**	**2 007 436**	**1 953 275**	**2 104 499**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	148 986	108 015	152 422	165 000
Avskrivninger		20 716	3 453	0	55 400
Konsulenttjenester	4	140 174	142 725	140 732	125 000
Kontingenter		2 367	2 163	0	2 000
Rep og vedlikehold	5	452 734	259 540	327 898	408 000
Forsikringer		110 091	225 986	126 678	120 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	116 462	0	0	0
Energi og fyring	7	85 027	840 371	307 405	200 000
Kabel-TV og telefoni	8	380 140	382 548	390 000	420 000
Driftskostnader	9	288 207	265 644	295 582	243 000
Kostnader til fellessameier		130 696	0	54 894	145 000
Andre driftskostnader	10	202 766	136 540	73 665	100 200
Sum driftskostnader		**2 078 367**	**2 366 983**	**1 869 275**	**1 983 600**
Driftsresultat før finansposter		**219 469**	**-359 547**	**84 000**	**120 899**
Finansielle poster					
Finansinntekt		919	442	0	0
Sum finansposter		**919**	**442**	**0**	**0**
Årsresultat		**220 388**	**-359 106**	**84 000**	**120 899**
Overført til annen egenkapital		220 388	-359 106	0	0
Sum disponering		**220 388**	**-359 106**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	1 426 911	1 624 888	1 479 275	1 597 617
3602	Ekstraordinære felleskostnader	126 688	0	0	0
3606	Kabel TV/bredbånd	388 938	382 548	390 000	420 000
3607	Garasje	84 550	0	84 000	0
3631	Fjernvarme	77 553	0	0	86 882
Sum felleskostnader		**2 104 640**	**2 007 436**	**1 953 275**	**2 104 499**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	193 196	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**193 196**	**0**	**0**	**0**

Av andre inntekter gjelder kr 9.347 utleie tak for antenne til VikenFiber, og kr 183 849 for mye avsatt strømkostnader i 2022.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	130 575	94 667	135 238	147 000
Arbeidsgiveravgift	18 411	13 348	17 184	18 000
Sum lønnskostnader	**148 986**	**108 015**	**152 422**	**165 000**

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 744	4 738	6 762	5 000
Forretningsførerhonorar	119 574	119 355	133 970	120 000
Andre forvaltningstjenester	15 857	0	0	0
Teknisk bistand	0	2 436	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	16 196	0	0
Sum konsulenttjenester	**140 174**	**142 725**	**140 732**	**125 000**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	0	10 134	2 000
Vedlikehold VVS	29 232	5 643	27 869	40 000
Vedlikehold elektro	12 567	0	38 003	33 000
Vedlikehold utvendig anlegg	6 683	0	0	0
Vedlikehold heis	100 250	84 142	70 095	84 000
Vedlikehold varmeanlegg	95 516	0	0	86 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	28 714	0
Vedlikehold ventilasjon	137 309	153 195	129 436	120 000
Vedlikehold brannsikring	69 590	16 559	15 201	34 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	1 586	0	0	0
Egenandel forsikringsskader	0	0	8 445	9 000
Sum vedlikeholdskostnader	**452 734**	**259 540**	**327 898**	**408 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	116 462	0	0	0
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**116 462**	**0**	**0**	**0**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	66 631	294 000	54 049	50 000
Fjernvarme	18 396	546 371	253 356	150 000
Sum energi og fyring	**85 027**	**840 371**	**307 405**	**200 000**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	380 140	382 548	390 000	420 000
Sum kabel-TV og telefoni	**380 140**	**382 548**	**390 000**	**420 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	152 545	179 876	164 681	100 000
Renholdstjenester	135 662	85 768	130 900	143 000
Sum driftskostnader	**288 207**	**265 644**	**295 582**	**243 000**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-	137 349	0	40 537	70 000
Skadedyrbekjempelse	13 614	0	0	0
Søppeltømming/container	1 416	100 000	0	0
Renholdsartikler	0	5 765	0	0
Driftskostnader	805	0	0	0
Inventar	0	5 692	845	1 000
Nøkler, låser og skilt	30 576	13 963	5 067	6 200
Annet driftsmateriale	4 116	0	22 821	5 000
Kostnader tillitsvalgte	9 181	3 458	0	9 000
Generalforsamling/årsmøte	0	1 523	0	4 000
Velferdskostnader	0	525	0	0
Annen kontorkostnad	0	82	0	0
Porto	24	0	0	0
Gave, ikke	775	1 074	0	0
Øredifferanser	12	-30	0	0
Bank og kortgebyrer	4 897	4 489	4 395	5 000
Sum andre driftskostnader	**202 766**	**136 540**	**73 665**	**100 200**

Resultatregnskap 2023

Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm

Alle beløp i NOK

Næring

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	290 315	189 816	272 021	367 300
Annen driftsinntekt	2	102 917	0	0	0
Sum driftsinntekter		**393 232**	**189 816**	**272 021**	**367 300**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	33 574	24 341	27 908	32 000
Avskrivninger		3 946	658	0	12 600
Konsulenttjenester	4	31 589	31 677	25 768	20 000
Kontingenter		533	487	0	1 000
Rep og vedlikehold	5	45 908	48 127	60 368	63 999
Forsikringer		18 861	43 045	23 322	26 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	-800	0	0	0
Energi og fyring	7	31 194	166 000	56 595	90 000
Kabel-TV og telefoni	8	1 248	0	0	0
Driftskostnader	9	54 081	50 599	54 418	42 000
Kostnader til fellessameier		24 894	0	10 106	25 000
Andre driftskostnader	10	100 145	7 336	13 535	9 400
Sum driftskostnader		**345 173**	**372 270**	**272 021**	**321 999**
Driftsresultat før finansposter		**48 059**	**-182 454**	**0**	**45 301**
Finansielle poster					
Finansinntekt		0	99	0	0
Sum finansposter		**0**	**99**	**0**	**0**
Årsresultat		**48 059**	**-182 354**	**0**	**45 301**
Overført til annen egenkapital		0	-24 247	0	0
Overført udekket tap		48 059	-158 107	0	0
Sum disponering		**48 059**	**-182 354**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3601	Felleskostnader næring	266 985	189 816	272 021	334 800
3602	Ekstraordinære felleskostnader	23 330	0	0	0
3619	Kommunale avgifter	0	0	0	7 500
3631	Fjernvarme	0	0	0	25 000
Sum felleskostnader		**290 315**	**189 816**	**272 021**	**367 300**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	102 917	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**102 917**	**0**	**0**	**0**

Av andre inntekter gjelder kr 65.791 for mye avsatt i fjernvarmekostnader 2022, og kr 37.126 for mye avsatt strømkostnader i 2022.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	29 425	21 333	24 762	28 000
Arbeidsgiveravgift	4 149	3 008	3 146	4 000
Sum lønnskostnader	**33 574**	**24 341**	**27 908**	**32 000**

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	1 069	1 068	1 238	2 000
Forretningsførerhonorar	26 946	26 897	24 530	18 000
Andre forvaltningstjenester	3 573	0	0	0
Teknisk bistand	0	464	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	3 248	0	0
Sum konsulenttjenester	**31 589**	**31 677**	**25 768**	**20 000**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	0	1 866	1 000
Vedlikehold VVS	5 568	1 075	5 131	7 000
Vedlikehold elektro	598	0	6 997	7 000
Vedlikehold heis	19 095	14 718	12 905	15 999
Vedlikehold varmeanlegg	4 655	0	0	0
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	5 286	0
Vedlikehold ventilasjon	2 731	29 180	23 830	24 000
Vedlikehold brannsikring	13 261	3 154	2 799	7 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	1 555	2 000
Sum vedlikeholdskostnader	**45 908**	**48 127**	**60 368**	**63 999**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	-800	0	0	0
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**-800**	**0**	**0**	**0**

Avsatt oppgjør E&G Bygg for kostnader 2022.

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	4 173	56 000	9 951	50 000
Fjernvarme	27 021	110 000	46 644	40 000
Sum energi og fyring	**31 194**	**166 000**	**56 595**	**90 000**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	1 248	0	0	0
Sum kabel-TV og telefoni	**1 248**	**0**	**0**	**0**

Avsatt oppgjør E&G Bygg for kostnader 2022.

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	28 241	34 262	30 319	15 000
Renholdstjenester	25 840	16 337	24 100	27 000
Sum driftskostnader	**54 081**	**50 599**	**54 418**	**42 000**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-hus	90 395	0	7 463	0
Skadedyrbekjempelse	2 593	0	0	0
Renholdsartikler	0	1 098	0	0
Driftskostnader	138	0	0	0
Inventar	0	1 084	155	1 000
Nøkler, låser og skilt	2 882	2 660	933	2 400
Annet driftsmateriale	784	0	4 179	2 000
Kostnader tillitsvalgte	2 069	779	0	2 000
Generalforsamling/årsmøte	0	343	0	1 000
Velferdskostnader	0	100	0	0
Annen kontorkostnad	0	18	0	0
Porto	6	0	0	0
Gave, ikke	175	242	0	0
Bank og kortgebyrer	1 103	1 011	805	1 000
Sum andre driftskostnader	**100 145**	**7 336**	**13 535**	**9 400**

5232 2023 Årsoppgjør + avdeling.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Lund, Sølvi Kristin Sjøholt	2024-03-17	Andersen, Kenneth André	2024-03-15
Identifikasjon		Identifikasjon	
BankID Lund, Sølvi Kristin Sjøholt		BankID Andersen, Kenneth André	
Navn	Dato	Navn	Dato
Røed, Andreas	2024-03-22	Rindalsholt, Odd Einar	2024-04-04
Identifikasjon		Identifikasjon	
BankID Røed, Andreas		BankID på mobil Rindalsholt, Odd Einar	
Navn	Dato		
Ruud, Bjørg	2024-03-21		
Identifikasjon			
BankID Ruud, Bjørg			

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameie Tower Lillestrøm som viser et overskudd på NOK 268 447. 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 9. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal
An Association of Independent Accounting Firms

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 09.04.2024

Til Styret i Tower 1
Landsstadsgate 47
2000 Lillestrøm

Emne: Søknad om ekstra vegg i korridor ved Seksjoner Nr. 60 og 61

Kjære Styremedlemmer,

Jeg, Hjalmar Ottesen, eier av seksjonene nr. 60 og 61 lokalisert i Landsstadsgate 47, i etasje 9, med Gårdnummer 81, Bnr. 2704, ønsker herved å søke om tillatelse til å sette opp vegg.

Seksjon nr. 60 brukes som boenhet, mens seksjon nr. 61 er på ca 20 m^2 og brukes som kontorenhet.

Formålet med vegg er å skape en mer funksjonell enhet som møter mine behov, da rullestol benyttes ca 70 % av tiden og dette gjør det mye enklere for meg.

Den nye veggen vil tilfredsstille alle relevante krav til brannsikkerhet og lydisolasjon som fastsatt i norske byggeforskrifter. Døren som installeres vil være en branndør av typen som i dag, 10x21H, som er i overensstemmelse med dagens standard for brannsikkerhet.

Jeg ber om styrets vurdering av denne søknaden og ser frem til en positiv beslutning.

Vennligst informer meg om det er ytterligere informasjon eller dokumentasjon som kreves for å støtte denne søknaden.
Takk for deres tid og vurdering av denne forespørselen. Jeg ser frem til å bidra til vårt felles miljø i Tower 1 og er åpen for eventuelle spørsmål eller diskusjoner relatert til denne søknaden.

Med vennlig hilsen,
Hjalmar Ottesen
Hjalmar Ottesen

5232 Eierseksjonssameiet Tower Lillestrøm

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 12.06.2024

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 37 stemmer

Styreleder Bjørg Ruud velges til møteleder. Odd Einar Rindalsholt signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 37

Sak 2 A) Vedtektsendring punkt 7 Styret

Forslaget er å endre vedtektene slik at disse samsvarer mer med lovverket. Endringen følger lovens minimumskrav, men åpner samtidig opp for at like mange styremedlemmer som i dag kan velges inn i styret.

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

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

Alternativ 1 - Vedtatt med 37 stemmer

Godkjennes

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 37

Sak 2 B) Vedtektsendring punkt 8 Styrets kompetanse andre ledd

Endringen åpner opp for at styret kan velge en utenfor styret som representant til styreverv i Velforeningen og P-huset. Ikke alle kunne tenkt seg to styreverv. Endringen vil gjøre det mer attraktivt å ta på seg et styreverv i sameiet.

Endres fra:

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

Til:

Minst ett av styrets medlemmer skal være Sameiets representant i styret i Velforeningen Strøkstorget Syd samt i styret i Sameiet Dovrekvartalet P-hus. Styret kan alternativt velge en eller to representanter utenfor styret som skal representere og har stemmerett i henholdsvis Sameiet Dovrekvartalet P-hus og Velforeningen Strøkstorget Syd sine styrer. Styret samlet utgjør Sameiets representanter på årsmøtene i Velforeningen Strøkstorget Syd og Sameiet Dovrekvartalet P-hus, og styremedlemmene plikter å møte personlig eller med vara.

Alternativ 1 - Vedtatt med 37 stemmer

Godkjennes

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 37

Sak 2 C) Vedtektsendring punkt 8 Styrets kompetanse femte ledd

Som følge av vedtektsendring i sak 5 A) foreslås det også en endring i vedtektenes punk «8 Styrets kompetanse femte ledd». Forslaget er å endre vedtektene slik at disse samsvarer med lovverket. Velges et styre basert på lovens minimumskrav (tre styremedlemmer), kan det ikke lengre kreves at minst fire medlemmer er tilstede for at et vedtak er gyldig.

Endres fra:

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

Til:

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, er lederens stemme avgjørende.

Alternativ 1 - Vedtatt med 36 stemmer

Godkjennes

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 37

Sak 3: VALG AV TILLITSVALGTE

Styremedlem (1 år)

Frode Trøan Valgt

Totalt antall stemmer: 31

Ekstraordinært årsmøte 12.06.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Rindalsholt, Odd Einar	2024-06-13	Ruud, Bjørg	2024-06-13

Identifikasjon

bankID Rindalsholt, Odd Einar

Identifikasjon

bankID Ruud, Bjørg

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

PROTOKOLL

fra Ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Tower Lillestrøm avholdt 27. mai 2024.

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Bjørg Ruud

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra seksjonene: 26 stemmeberettigede ved fysisk oppmøte, hvorav 0 stemmeberettiget ved fullmakt.

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

Daniel Steen ble valgt til sekretær, og Valeria V. Kan og Hjalmar Ottesen vil undertegne protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøte var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

SAK 2 **ÅRSMELDING FOR 2023**

Årsmeldingen vedlagt og tatt til orientering.

SAK 3 **ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

A) Årsregnskap for 2023

Det vises til resultatregnskap og balanse i innkallingen til årsmøtet, og det foreslås at regnskapet godkjennes.
Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Sameiets samlede årsresultat var positivt 268.447

Styret foreslår at avdeling bolig sitt årsresultatet på kr 220.388 overføres til annen egenkapital bolig

Styret foreslår at avdeling næring sitt årsresultatet på kr 48.059 overføres til og reduserer udekket tap næring.
Vedtak: Godkjent

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Forslag fra styret om at honoraret settes til 175.000. Honoraret fordeles internt i styret.

Vedtak: Godkjent

SAK 5 **INNKOMNE FORSLAG**

Sak A: Vedtektsendring

Forslag til vedtak

Endre overskriften i sameiets vedtekter § 3.3 fra:

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

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

Til:

3.3 Følgende kostnadselementer skal fordeles likt mellom boligseksjonene 1-71, næringsseksjoner som ikke eies av eiere av boligseksjoner, næringsseksjoner som leies ut eller benyttes til næringsvirksomhet, samt næringslokalet:

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

Vedtak: Vedtatt med 26 av 26 mulige stemmer

Sak B: Ombygging av gang i niende etg ved seksjon 60 og 61

Seksjonseier i seksjon 60 og 61 har søkt om å sette opp en vegg med dør. Veggen oppføres med tett vegg med dør med samme utforming som det er i dag. Oppføringen av veggen innebærer ingen endringer av fellesareal eller seksjonene for øvrig, eller kostnader for seksjonssameiet Tower. Etter eierseksjonsloven § 49 andre ledd bokstav a, må oppføring av slike vegger vedtas med minst to tredjedelers flertall.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at det føres opp en vegg i fellesarealene ved seksjon 60 og 61. Lengden på gangen må være maks 290 cm fra enden på gangen. Veggen oppføres med de forutsetninger som er beskrevet over.

Vedtak: Vedtatt med 22 stemmer for og 4 stemmer mot

SAK 6 **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder:

Valgt ble: Bjørg Ruud for 1 år

B) Valg av styremedlemmer:

Valgt ble:

Sølvi Kristin Sjøholt for 2 år

Eirin Tverå Haugland for 2 år

C) Valg av varamedlemmer:

Valgt ble:

Aleksander Sæther for 1 år

Ingri Malene Bjarkøy for 1 år

Kai Gundersen for 1 år

Protokollen undertegnes av:

//Bjørg Ruud	//Daniel Steen
Møteleder valgt av årsmøtet	Sekretær valgt av årsmøtet
//Valeria V. Kan	//Hjalmar Ottesen
Protokollvitne valgt av årsmøtet	Protokollvitne valgt av årsmøtet

Etter dette fikk Styret denne styresammensetningen:

Styreleder: Bjørg Ruud

Styremedlemmer: Kenneth Andersen, Odd Einar Rindalsholt, Sølvi Kristin Sjøholt, Eirin Tverå Haugland

Varamedlemmer: Aleksander Horn Sætre, Ingri Malene Bjarkøy, Kai Gundersen

5232 2024 Protokoll årsmøte 27.05.24.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Kan, Valeria Valeriyerna	**2024-05-28**	**Ruud, Bjørg**	**2024-05-28**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Kan, Valeria Valeriyerna		bankID Ruud, Bjørg	
Ottesen, Hjalmar	**2024-05-28**	**Steen, Daniel Hertzberg**	**2024-05-28**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Ottesen, Hjalmar		bankID Steen, Daniel Hertzberg	

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

VEDTEKTER FOR
SAMEIET DOVREKVARTALET P-HUS

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

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

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

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

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

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

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

§ 2
Organisering av Sameiet og råderett

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

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

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

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

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

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

Nevnte enheter benevnes videre som «Lillestrøm Øst Enhetene».

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

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

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

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

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

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

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

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

Særskilte bestemmelser om HC plasser fremgår av vedtektenes punkt 6.1.

§ 3
Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

§ 5
Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

§ 6
Registrering av seksjonseiere, rettighetshavere og leietakere

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

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

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

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

6.1 Særskilte bestemmelser om parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

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

§ 7
Styret

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

§ 8
Styrets kompetanse

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

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

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

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

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

§ 9
Årsmøtet

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

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 11
Møteledelse og avstemning

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

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

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

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

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

§ 12
Om årsmøtet

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

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

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

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

§ 13
Revisjon, regnskap og forretningsførsel

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

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

Sameiet skal ha forretningsfører med autorisert regnskapsfører.

§ 14
Mislighold

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

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

§ 15
Fravikelse

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

§ 16
Erstatning

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

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

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

§ 17
Bygningsmessige arbeider og installasjoner

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

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

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

§ 18
Endringer av vedtektene

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

§ 19
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

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

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

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og bruksenhetene

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

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg



Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg består av 2 parkeringshus; **Dovrekvartalet P-hus (kjellerplan) og Lux P-hus (gateplan),** samt boder, tekniske rom m.m. I kjellerplan finnes også Landstadsgate P-hus som har egen drift.

Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg har eget styre valgt av styrene fra enhetene i Dovrekvartalet, Sville, LUX, samt Taraldset Eiendom og E&G Bygg.

PARKERINGSPLASSER

Dovrekvartalet P-hus (kjellerplan) har 147 p-plasser, og Lux P-hus (gateplan) har 106 p-plasser.

Lux P-hus består også av parkeringsplasser tilgjengelig for allmenheten. Disse driftet av OnePark.

ORDENSREGLER

Styret har utarbeidd ordensregler for P-husene, og det er viktig at alle som har bruksrett eller benytter seg av disse setter seg inn i ordensreglene. Se eget vedlegg «Ordensregler for Dovrekvartalet P-hus og Lux P-hus».

FAKTURERING AV FELLESKOSTNADER

Fakturering av felleskostnader for parkeringstillatelser i Dovrekvartalet P-hus og Lux P-hus blir fakturert fra Bori til de som har bruksrett til p-plassene.

EL-BIL LADING OG FAKTURERING

P-huset har avtale med Elaway om drift av el-bil ladere og fakturering av forbruk. Alle som skal bestille lader for lading må kontakte Elaway ved å logge inn på https://elaway.io/no. For spørsmål og support, kontakt Elway via https://elaway.io/no/kundeservice

OnePark FEILMELDINGER og BRUKERSTØTTE

Alle henvendelser om feil på garasjeporter og behov for brukerstøtte i Autopay.io må rettes til våre samarbeidspartnere:

Kontakt kundeservice til **Onepark på vakttelefon 22 84 92 00,** eller på epost til leieplass.support@onepark.no

- Ved problemer med oppretting og endring av brukerprofil i Autopay.io
- Ved problemer med leie av parkeringsplass på månedsbasis i Lux P-hus på nettsidene til onepark.no
- Ved feil på kontrollpanel (for inntasting av reg.nr.) som åpner inngangsdøren til Lux p-hus

Feil på **garasjeportene** meldes til Industriporter AS på telefon **63 97 34 50** (24 timers døgn/helgevakt)

Infoskriv November 2024

FEILPARKERINGER

Hvis uvedkommende har parkert på din private parkeringsplass:

- Du kan prøve å finne ut hvem som eier bilen, ringe opp vedkommende og be om at bilen blir fjernet, eller
- Du kan kontakte Onepark på vakttelefon **95 06 72 88** og be dem om å ilegge kontrollavgift eller fjerne bilen.

EIERSKIFTE

Melding om **eierskifter** på bruksrett til p-plass skal sendes til styret i det sameiet eller borettslaget du bor i og sendes normalt sammen med melding om eierskifte av selve boligen (eierseksjon/ borettslagsandel). Ditt styre vil deretter formidle melding om eierskifte av p-plass til Styret i Dovrekvartalet Fellesbygg

Eierskifte skal meldes på vedlagt skjema og signeres av både selger og kjøper. Dette må skje i god tid før eierskiftet skjer.

Eiendomsrett/bruksrett til parkeringsplasser kan ikke omsettes utenfor de enheter (sameier og borettslag) som ligger ovenpå Eiendommen og har adkomst til parkeringsanlegget via egen heis og trapp, (D1-D5, T2, T3 og T4) jfr vedtektenes § 6.

Med vennlig hilsen

Styret Dovrekvartalet Fellesbygg

Infoskriv November 2024

Ordensregler Dovrekvartalet P-hus og Lux P-hus



1. Med eier forstås den som er registrert med bruksrett til parkeringsplassen.
2. Med kjøretøy menes bil, tilhenger og motorsykkel/moped.
3. Parkering er kun tillatt på anviste parkeringsplasser med gyldig elektronisk registrert kjøretøy.
4. Eier er alltid ansvarlig, enten parkeringsplassen er utlånt eller leiet ut, for at reglene følges.
5. Parkeringsplassen skal kun brukes til oppbevaring av kjøretøy. Kjøretøyets vinter/sommerdekk skal ikke oppbevares på kjøretøyets parkeringsplass. Motorsykkel, moped eller takboks kan parkeres bak bilen forutsatt at begge samlet ikke går utover oppmerket område (4,9 m), og det ellers ikke er til ulempe for andre. Det er ikke tillatt å parkere 2 biler på brede/HC plasser med mindre det foreligger samtykke fra styret.
6. Avstand fra parkert kjøretøy til senter av oppmerket område/hvit stripe mot naboens parkeringsplass bør være minimum 30 cm. Tilsvarende gjelder også for parkeringsplasser som tillater flere bruksretter.
7. Elbil lading og installasjon av el-bil lader er med felles leverandør som styret i Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg har inngått avtale med, for tiden Elaway.
8. Det er ikke tillatt å kjøre inn i P-huset uten å fjerne snø fra tak og ytre flater, for å unngå mye vann inne i P-huset. Den skal kostes i rimelig grad for å hindre mest mulig smeltevann i parkeringshuset. Dette vil redusere felleskostnader for vask og slam suging og gi bedre klima.
9. På areal avsatt til parkering, er det ikke tillatt med vask av eller reparasjon av kjøretøy, med unntak av egen seksjon som er særskilt tilrettelagt for bilvask og -service.
10. Eiere oppfordres til å vise felles ansvar for hele parkeringsanlegget slik at unødig slitasje unngås.
11. Vær obs på personer som tydelig ikke har noe i parkeringshuset å gjøre. Slik kan vi unngå skadeverk og uønskede hendelser.
12. Dispensasjon fra ordensreglene i Dovrekvartalet P-hus og LUX P-hus kan bare gis av styret i Sameiet Dovrekvartalet Fellesbygg.
13. Dersom reglene misligholdes, vil eiendelene kunne bli fjernet for eiers regning.

Henvisning til relaterte dokumenter
Infoskriv Dovrekvartalet Fellesbygg: Eierskifte/Registrering av kjøretøy/Feilmeldinger m.m

Dovrekvartalet Fellesbygg Styret

November 2024

VEDTEKTER FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET TOWER LILLESTRØM
Sist endret årsmøte 12.06.2024

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

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

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

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

§ 2
Organisering av Sameiet og råderett

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

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

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

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

§ 3
Felleskostnader

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

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

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

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

3.1 Følgende kostnadselementer skal dekkes av eierne av naringslokalet

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener naringslokalet, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende.
- Vedlikehold som nødvendiggjøres av varelevering.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende naringslokalet.
- Håndtering av alt avfall tilhørende naringslokalet.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til anlegg for naringslokalet.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader som berører naringslokalet og som naringslokalet naturlig skal bare.

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

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som betjener boligseksjon og naringsseksjon, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende.
- Vakt og alarmtjeneste tilhørende boligseksjon og naringsseksjon
- Håndtering av alt avfall tilhørende boligseksjon og naringsseksjon
- Drift- og vedlikehold av fellesareal som kun tjener boligseksjon og naringsseksjon
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader som berører boligseksjon og naringsseksjon og som seksjonene naturlig skal bare.
- Dersom faktisk kostnad per seksjon for et kostnadselement er kjent, skal imidlertid kostnad ikke dekkes basert på eierbrøk, men basert på faktisk kostnad. Eksempler på slike kostnader er bytte av ventilasjonsfiltre[1], TV/internett m.m.

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

3.3 Følgende kostnadselementer skal fordeles likt mellom boligseksjonene 1-71, næringsseksjoner som ikke eies av eiere av boligseksjoner, næringsseksjoner som leies ut eller benyttes til næringsvirksomhet, samt næringslokalet:

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

Honorar til tillitsvalgte

3.4 Annen fordeling

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

3.5 Sameiets panterett

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

3.6 Seksjonseiers ansvar utad

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

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

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

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

§ 4
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

§ 5
Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

§6
Registrering av seksjonseiere og leietakere, utleie og erverv av seksjoner

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

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

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

§ 7
Styret

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

§ 8
Styrets kompetanse

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

Minst ett av styrets medlemmer skal være Sameiets representant i styret i Velforeningen Strøkstorget Syd samt i styret i Sameiet Dovrekvartalet P-hus. Styret kan alternativt velge en eller to representanter utenfor styret som skal representere og har stemmerett i henholdsvis Sameiet Dovrekvartalet P-hus og Velforeningen Strøkstorget Syd sine styrer. Styret samlet utgjør Sameiets representanter på årsmøtene i Velforeningen Strøkstorget Syd og Sameiet Dovrekvartalet P-hus, og styremedlemmene plikter å møte personlig eller med vara.

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

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, er lederens stemme avgjørende.

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

§ 9
Årsmøtet

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

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 11
Møteledelse og avstemning

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

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

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

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

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

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

§ 12
Om årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

§ 13
Revisjon regnskap og forretningsførsel

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

BORI BBL er Sameiets forretningsfører.

§ 14
Mislighold

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

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

§ 15
Fravikelse

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

§ 16
Erstatning

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

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

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

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

§ 17
Bygningsmessige arbeider og installasjoner

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

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

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

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

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

§ 18
Endringer av vedtektene

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

§ 19
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

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

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

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og parkeringsplasser

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

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

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

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

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

HENT AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Vår ref.:
BYGG-20/00256-134
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
16.01.2023

81/2706 m.fl., Ferdigattest Dovrekvartalet, nybygg bolig og næring, utomhus og garasjekjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 81 / 2706 / 0 / 0
Ansvarlig søker: HENT AS
Tiltakshaver: E & G BYGG AS
Tiltaket gjelder: Ferdigattest kvartal 25 B

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for Dovrekvartalet (bygg D1 – D5 og K-trebyggene) med garasjekjeller.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for Dovrekvartalet og K-Tre-byggene, mottatt 01.12.2022.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet og godkjent i rammetillatelse av 23.03.2018, og omfatter kvartal 25B - bygningene D1 – D5 samt K3A og K3B som vist nedenfor, med underliggende garasjekjeller og tilhørende utomhusareal. Bygg D6 omfattes av annen byggesak (BYGG-20/00253). Det samme gjelder strøkstorg i Landstads gate (BYGG-20/01675).



Gnr/bnr	Bygg	Adresser
81/2706	D1	Landstads gate 53 – 57
81/2705	D2	Landstads gate 49 – 51
81/2704	D3	Landstads gate 45 – 47 og Sørumsgata 14
81/1064	D4	Landstads gate 39 – 43
81/2707	D5	Landstads gate 37
81/930	K3B	Kjerulfs gate 3 B
81/930	K3A	Kjerulfs gate 3 A og Landstads gate 27 – 29

Kontaktinformasjon: https://www.lillestrom.kommune.no/
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592
Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Avfallsplan og sluttrapport er mottatt. Gjennomføringsplan 37, datert 30.11.2022 legges til grunn for vedtaket.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter byggesaken.

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

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

Klagerett

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

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

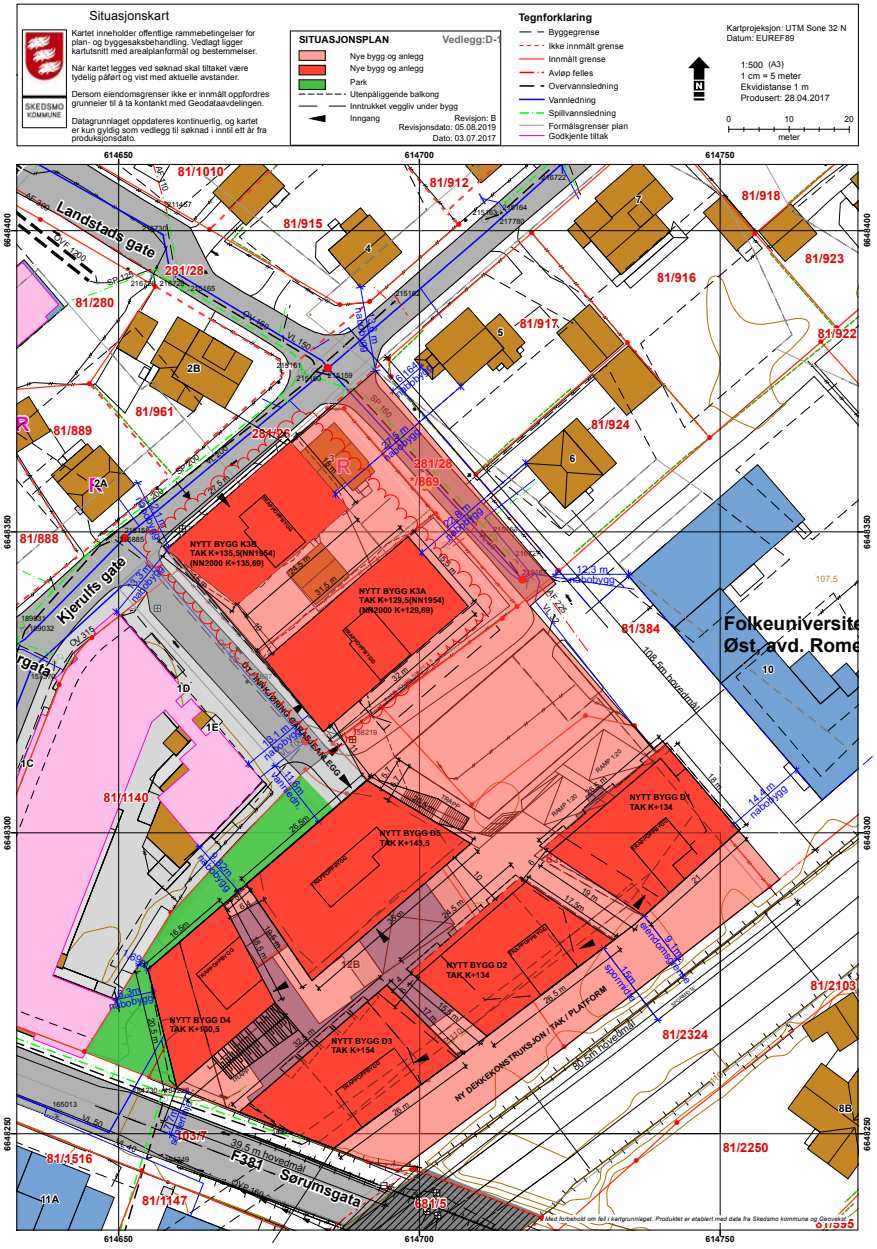
Med hilsen

Farrukh Hussain
Fagleder/Koordinator

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
E & G BYGG AS


Situasjonskart
Kartet inneholder offentlige rammebetingelser for plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt ligger kartutsnitt med arealplanformål og bestemmelser.
Når kartet legges ved søknad skal tiltaket være tydelig påført og vist med aktuelle avstander.
Dersom eiendomsgrenser ikke er innmålt oppfordres grunneier til å ta kontakt med Geodataavdelingen.
Datagrunnlaget oppdateres kontinuerlig, og kartet er kun gyldig som vedlegg til søknad i inntil ett år fra produksjonsdato.
SKEDSMO KOMMUNE
SITUASJONSPLAN
Vedlegg:D-1
Nye bygg og anlegg
Nye bygg og anlegg
Park
Utenpåliggende balkong
Innbrukket veggliv under bygg
Inngang
Revisjon: B
Revisjonsdato: 05.08.2019
Dato: 03.07.2017
Tegnforklaring
Byggegrense
Ikke innmålt grense
Innmålt grense
Avløp felles
Overvannsledning
Vannledning
Spillvannsledning
Formålsgrenser plan
Godkjente tiltak
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
1:500 (A3)
1 cm = 5 meter
Ekvidistanse 1 m
Produsert: 28.04.2017
0
10
20
meter
614650
614700
614750
6648400
6648350
6648300
6648250
Landstads gate
Kjerulfs gate
Sørumsgata
81/1010
81/912
81/915
81/918
81/923
81/916
81/917
81/922
81/924
81/280
281/28
81/961
81/889
281/26
281/28
/369
81/888
81/384
Folkeuniversitet
Øst, avd. Rome
81/1140
81/2103
81/2324
81/2250
81/1516
81/1147
631/5
NYTT BYGG K3B
TAK K+135,5(NN1954)
(NN2000 K+135,69)
NYTT BYGG K3A
TAK K+129,5(NN1954)
(NN2000 K+129,69)
NYTT BYGG D1
TAK K+134
NYTT BYGG D5
TAK K+143,5
NYTT BYGG D2
TAK K+134
NYTT BYGG D4
TAK K+100,5
NYTT BYGG D3
TAK K+154
NY DEKKEKONSTRUKSJON / TAK / PLATFORM
90 cm hovedmål
F381
2B
2A
1D
1E
1C
12B
8B
11A
10
7
6
5
4
12,3 m
nabobygg
14,4 m
nabobygg
18,1 m
nabobygg
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Skedsmo kommune og Geovekst

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

Utskriftsdato: 27.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	2704	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	72
Adresse	Landstads gate 47, 2000 LILLESTRØM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	1 489,08 kr
Renovasjon	3 057,00 kr
Vann	1 123,92 kr
Sum	**5 670,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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: **16 700,-**

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.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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: 60-0105/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Landstads gate 47 2000 LILLESTRØM

Betegnelse: Gnr 81, bnr 2704, snr 72 (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