

Landstads gate 33



Velkommen til

Landstads gate 33



Salgsoppgaven produsert 24. april 2025

Lillestrøm:

Svært moderne og lekker 4-roms selveier fra 2021. Sentralt og tilbaketrukket. Innglasset balkong. Felles takterrasse.

Prisantydning	6 990 000,-
Omkostninger	176 100,-
Totalpris	7 166 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 660,-
BRA-i	80 kvm
Totalt BRA	93 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2021

Megler	Kenneth Andreassen
Telefon	938 63 126
E-post	k.andreassen@nordvikbolig.no

Megler 2	Nathasha Pettersen
Telefon	954 81 214
E-post	n.pettersen@nordvikbolig.no




PANSY



Kort fortalt

- Nordvik Lillestrøm v/ Kenneth Andreassen har gleden av å ønske velkommen til Landstads gate 33 – en moderne og stilren 4-roms selveierleilighet fra 2021, beliggende i 2. etasje i det attraktive prosjektet Sville. Leiligheten holder en gjennomgående høy standard og har en svært godt utnyttet planløsning som gir maksimal bruk av arealet. Kjøkken og stue er kombinert i en åpen og sosial løsning, med en luftig atmosfære og flotte lysforhold. Stuen preges av god takhøyde, gjennomgående 1-stavs laminat og listefrie overganger mot taket.

- Moderne bygg fra 2021
- Mulighet for kjøp av parkeringsplass med el-billader i felles garasjekjeller
- Kjellerbod
- Elegant baderom
- Tre romslige soverom
- Vannbåren varme og balansert ventilasjon
- Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Sentralt

Arealer og innhold

BRA-i:	80 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	8 kvm
Totalt BRA:	93 kvm

Beskrivelse

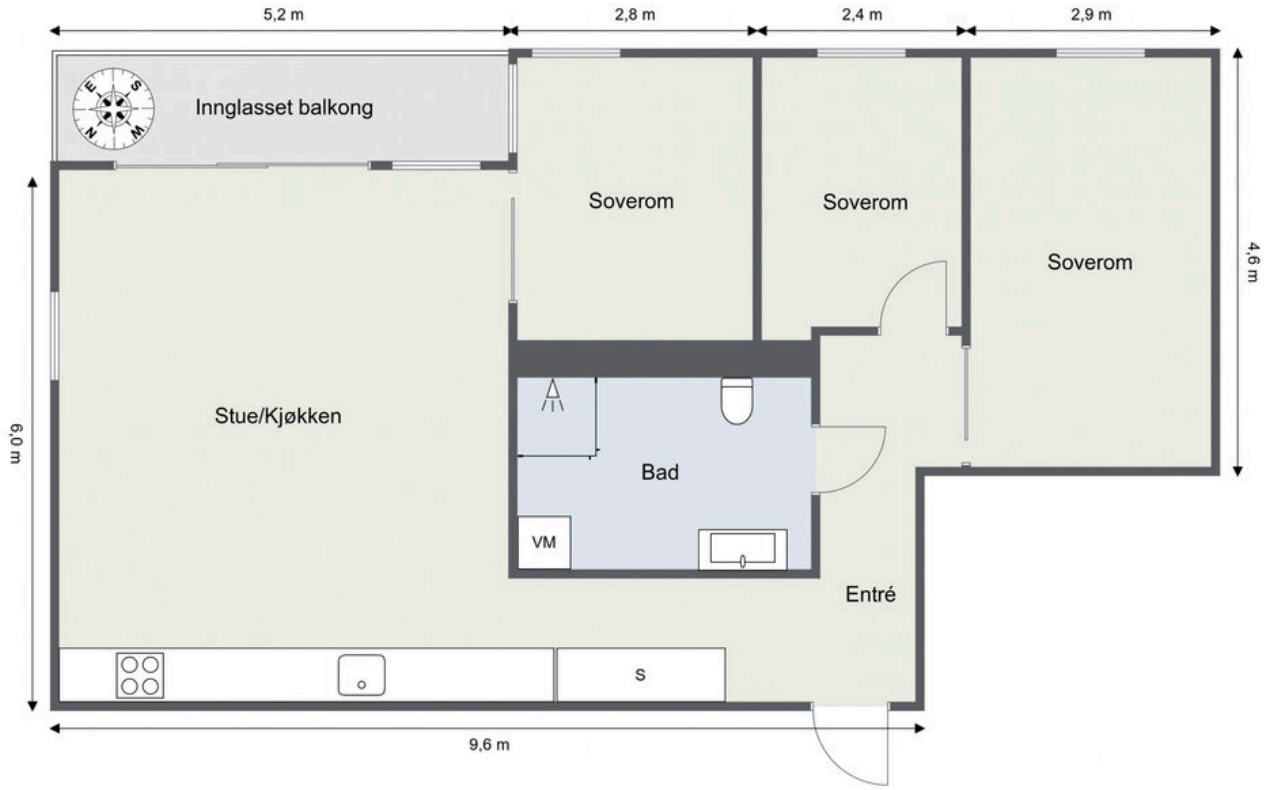
2. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, 3 Soverom, Bad, Stue/Kjøkken
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 88 kvm.

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

DALBECK TAKST

Landstads gate 33

2. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet




WHEREVER YOU GO
THERE YOU ARE







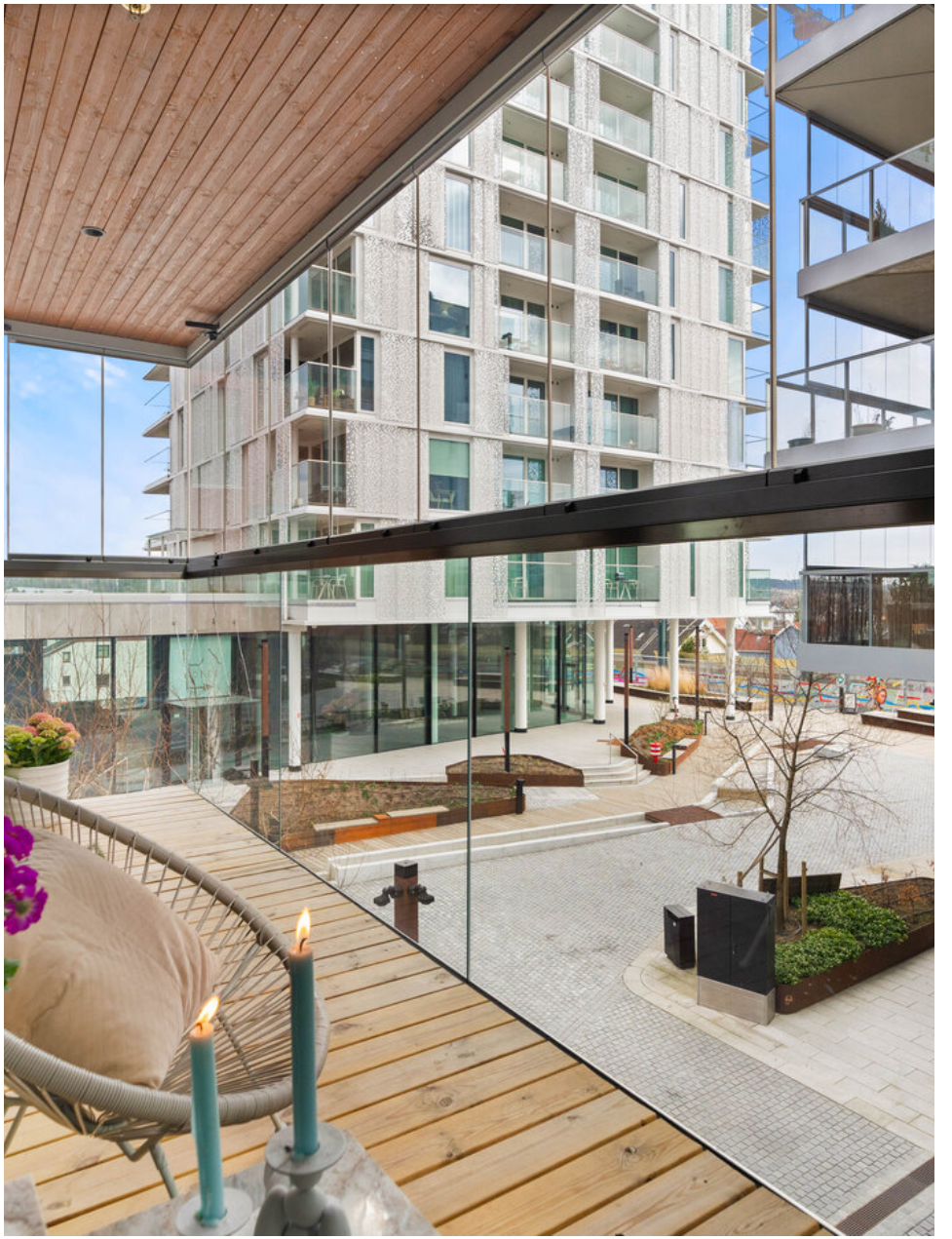





Amour
















TOY






















110
111
112
113


109
ZAPTEC

Informasjon

Landstads gate 33

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0355/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Landstads gate 33, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 2708, snr 10 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Jørgen Slorafoss
Sandra Sandness Kayri

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
174 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
188 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 166 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 178 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 93 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, 3 Soverom, Bad, Stue/Kjøkken
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 88 kvm.

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

Innhold

2. etasje:
Entré, stue/kjøkken, bad, 3 soverom og innglasset balkong.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, mikro og platetopp.

Bad:
Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. Teknisk skap over toalett.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

Parkering

Det er mulighet for kjøp av garasjeplass med el-billader.

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Boligblokk med garasjekjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong og stål. Fasader kledd med fasadeplater. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran.

Følgende punkter har fått TG2 av takstmann:
- Bad/Overflate gulv:
Det registreres dog en sprukket flis i dusjsonen. Det registreres dog kun 10mm fall fra terskel til dusjsonen noe som er avvik sett opp mot teknisk forskrift. TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall utenfor dusjsonen og en sprukket flis i dusjen.
- Ventilasjon:
Kjøkkenventilator med kullfilter og omluft der avtrekket blåses ut fra rist over ventilator. Det anbefales at kjøkkenventilatorer utføres med utlufting ut av boligen. TG2 settes på grunn av kjøkkenventilator med omluft.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

Utleie tillat. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr.

eierseksjonsloven § 24.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 660,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer grunnpakke kabel-tv og bredbånd, deler av de kommunale avgiftene, felles bygningsforsikring, forretningsførsel m.m.

Oppvarming og varmtvann avregnes og faktureres hver enkelt seksjon månedlig etter forbruk. Dette kommer i tillegg til felleskostnadene.

Fellesutgiftene fordeles slik:
Faste kommunale avgifter: kr 500
Felleskostnader Bolig: kr 2 194
Felleskostnader fordelt med lik sum: kr 533
Kabel-TV / Bredbånd: kr 433
Total: kr 3 660

Kommunale avgifter

Kr 5 670,-pr. 2024

Andre utgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 1 290,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 451 830,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 807 321,- pr. 2023

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet T3 Sville;, orgnr. 928180689

Om sameiet

Eiendommens adresser er Landstads gate 31, 33 og 35 i Lillestrøm.
Sameiet består av 54 boligseksjoner samlet ett bygg. I tillegg er det 2 næringsseksjoner.
Styreleder: Odd Kjell Lundene
Utover dette er Sameiet deleier i Sameiet Dovrekvartalet P-hus og Velforeningen Strøkstorget Syd.
Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Årsmøtet vedtok 5. mai 2023 å finansiere en forbedring av fellesarealene på taket av Sville for å øke bruksverdien av disse. Finansieringen begrenses oppad til 10 % av de årlige felleskostnadene. Kostnadene med finansieringen fordeles likt mellom boenhetene uavhengig av størrelsen på disse. sameiet fordeler disse kostnadene over 3 måneder. Disse kreves inn som en tilleggslinje på felleskostnad-fakturaen. For øyeblikket utgjør de totale felleskostnadene per år ca. kr 1 118 000. 10 % av dette utgjør ca. kr 2070 per boenhet, som gir en investeringsramme på ca. kr 111

800.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Forretningsfører
Bori BBL

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

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

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 355.763,- I inneværende år er det budsjettert med et overskuddd på kroner 43.052,-

Sameiets budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Fremtid Forsikring AS
Polisenr. 25287709/5

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 492 kvm (Eiertomt)
Stor og solrik felles takterrasse beboere kan benytte. Her er det utsikt over byen, langbord med tilhørende stoler og eget felles toalettrom.

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 eiendomsmegler.
Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et attraktivt, urbant og moderne boligområde i Lillestrøm sentrum. Lillestrøm er Norges niende største kommune og besto tidligere av Sørum, Fet og Skedsmo. Innenfor 500 meters radius kan du finne togstasjon og bussterminal, skole og barnehage, turområder, byens fasiliteter og treningstilbud.

Fra bygget er det umiddelbar utgang til et bilfritt område, fri for parkerte biler og trafikk. Det er rikelig med sykkelparkering utenfor leilighetskomplekset. Fellesarealene er pent opparbeidet og beplantet med busker og planter. Området inneholder rikelig med boltreplass for både voksne og barn. Nye lekeplasser er utformet med tanke på barnas sikkerhet. Lekeplassene inneholder et gummibelegg på bakken som sikrer mykere fall.

På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger og kan by på et fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker. I tillegg til eget kjøpesenter og koselige handlegater har Lillestrøm et flott kulturhus, moderne kino og et mangfold av restauranter, kafeer og uteplasser.

På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer, og Byfesten er et av årets høydepunkt. Da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på en av mange scener.

Åråsen fotballstadion ligger i nærheten, og litt bortenfor finner du koselige Sørum gård, Skedsmohallen og Lillestrøm golfklubb. Nebbursvollen Friluftsbad ligger ved Nitelva og er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk m.m. I samme område finner du flotte tur- og rekreasjonsområder, samt opplyste stier perfekt for joggeturer.

Dersom du jobber i Oslo sentrum kan du ta toget fra Lillestrøm jernbanestasjon som tar 10 minutter. Dette er kortere reisetid enn de fleste bydelene i Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på Landstads gate 58 med flere, Nordmannkvartalet, dispensasjon og midlertidig brukstillatelse for T3 - nye boliger datert 27.10.2021.

Vilkår for vedtaket:
1. Gjenstående arbeid må fullføres og det må søkes om ferdigattest innen 01.07.2022.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere, besøkende og nødetater.

Vilkår for ferdigattest
Evt. mindre, ikke søknadspliktige endringer i forhold til godkjente tegninger, må dokumenteres med ajourførte tegninger som sendes inn sammen med søknad om ferdigattest.

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. Området er berørt av hensynssonene H570_12. Hensynssonen gjelder "særlig hensyn til kulturmiljø" og Området ligger under marin grense. Det er middels mulighet for marin leire.

Kommuneplanen og reguleringsplanen finnes på Lillestrøm kommunes nettside: https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/?plan=0231_2019-2030&layers=2

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 i tiden fremover.

Reguleringskart og kommuneplan følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser finnes på Lillestrøm kommunes nettsider.

Kommuneplanens bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/81/2708/10:
20.11.1918 - Dokumentnr: 900086 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2708
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1955 - Dokumentnr: 105096 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2708
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1983 - Dokumentnr: 107131 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1064
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2708
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2018 - Dokumentnr: 1525255 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:924
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2708
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2018 - Dokumentnr: 1525255 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:924
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2708
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2018 - Dokumentnr: 1525255 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:924
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2708
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2018 - Dokumentnr: 1525255 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:924
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2708
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2019 - Dokumentnr: 127739 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om ferdsels- og oppholdsrett for allmennheten
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2708
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:2708
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2025 - Dokumentnr: 422003 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

26.08.2021 - Dokumentnr: 1049994 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 80/3699

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

02.03.2023 - Dokumentnr: 227907 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:2

25.08.2023 - Dokumentnr: 911172 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2702 Snr:2

Transport
Fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2708 Snr:12
Til: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2708 Snr:10

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.

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg per faktura (tilstandsrapport + evt foto) kr. 650,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 949,-

Samlet skal selger betale kr. 109 299,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. mai 2025

Megler

Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler 2

Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Landstads gate 33

Landstads gate 33

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.) 579 elever, 23 klasser	15 min 1.1 km
Volla skole (1-7 kl.) 448 elever, 21 klasser	21 min 1.5 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 503 elever, 27 klasser	26 min 1.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	12 min 0.8 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	25 min 1.8 km

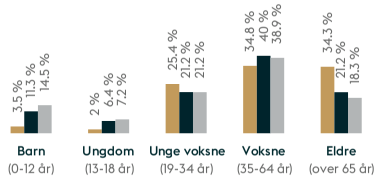
Offentlig transport

Kjerulfs gate Linje 320, 470, 480, 490	2 min 0.1 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 24.5 km
Oslo Gardermoen	27 min

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	8 min 0.6 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	11 min 0.8 km
Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	15 min 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 60/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Sport

Lillestrøm videregående	10 min
A.C.Svartstadgt. ballplass	11 min
EVO Lillestrøm	5 min
Sterkere Trening	8 min

«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

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 2024

EIERSKIFTERAPPORT™

Landstads gate 33
2000 Lillestrøm



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 11/04/2025

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
47841288
post@dalbeck.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:81, Bnr: 2708
Hjemmelshaver:	Jørgen Slorafoss og Sandra Sandness Kayri
Seksjonsnummer:	10
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2021
Tomt:	492 m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	10.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles sentral tomt.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk med garasjekjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong og stål. Fasader kledd med fasadeplater. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som fra byggeår med normalt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

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

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer i selgers eietid.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.Etasje	80		8			
Kjellerbod		5				
SUM BYGNING	80	5	8			
SUM BRA	93					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:
Entré, 3 Soverom, Bad, Stue/Kjøkken

BRA-e:
Kjellerbod

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

Boligen disponerer en parkeringsplass med el-billader i felles garasjekjeller.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i samtlige rom.

Takhøyde: Ca 261cm målt i stue.

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

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

11/04/2025

Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

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

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

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres dog en sprukket flis i dusjsonen. Fall til sluk i dusjsonen anses som tilfredsstillende. Det registreres dog kun 10mm fall fra terskel til dusjsonen noe som er avvik sett opp mot teknisk forskrift.

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

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall utenfor dusjsonen og en sprukket flis i dusjen.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

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

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk fra tilstøtende rom etter ønske fra selger med tanke på alder på badet. Anbefalt undersøkelses metode er derfor ikke utført.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer med 3-lags glass fra byggeår. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

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

Sydøstvendt innglasset balkong på ca 8m2 med tilkomst fra stue fremstår i normal stand

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Balansert ventilasjon gjennomgående i boligen. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Kjøkkenventilator med kullfilter og omluft der avtrekket blåses ut fra rist over ventilator. Det anbefales at kjøkkenventilatorer utføres med utlufting ut av boligen. Ventilatoren kan fungere optimalt, men gis etter NS3600 automatisk TG2.

Merknader: TG2 settes på grunn av kjøkkenventilator med omluft.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

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

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall utenfor dusjsonen og en sprukket flis i dusjen.

6.3 Ventilasjon

TG2 settes på grunn av kjøkkenventilator med omluft.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

VEDTEKTER FOR
SAMEIET T3 SVILLE

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet T3 Sville (heretter kalt Sameiet).

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 81, bnr. 2708 i Lillestrøm kommune med fellesanlegg av enhver art. Eiendommens adresser er Landstads gate 31, 33 og 35 i Lillestrøm.

Sameiet består av 54 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringssøknad tinglyst den 26. august 2021.

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. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter balkong til boligseksjoner og uteplass til næringsseksjon 1. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiebrøkene er fastsatt ut ifra bruksarealene i seksjonenes hoveddel.

Sameiets formål skal være drift og forvaltning av Eiendommen til sameiernes beste. Vedtektene skal regulere bruk, drift og vedlikehold av Eiendommen samt kostnadsfordeling innad i Sameiet. Næringsdelen og boligdelen skal i størst mulig grad kunne opptre uavhengig av hverandre og holdes økonomisk adskilt så langt det er praktisk mulig.

Sameiet er en del av Velforeningen Strøkstorget Syd (heretter kalt Velforeningen) som har til formål å sørge for et enhetlig uttrykk i Dovrekvartalet og Strøkstorget, samt å regulere, forvalte og disponere fellesfunksjoner mellom Sameiet og øvrige medlemmer i Velforeningen som definert i § 2. 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.

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.

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.

I næringsseksjonene kan det drives utadrettet næringsvirksomhet, også om det medfører noe lukt og støy. Næringsseksjonene har rett til å skilte sin virksomhet med profilering i vinduer og på fasader.

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 (alt. BRL)	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 i fellesskap.

Uteområdet mellom Dovrekvartalet og T4 samt Landstads gate mellom jernbanen og Kjerulfs gate er organisert i et realsameie på gbnr [•under fradeling] som benevnes «**Strøkstorget Syd**» og eies forholdsmessig i fellesskap av Lillestrøm Øst Enhetene.

Driften av Dovrekvartalet og Strøkstorget SYD er organisert gjennom Velforeningen Strøkstorget Syd (**Velforeningen**). Sameiet plikter å være medlem av Velforeningen. Et av styremedlemmene i Sameiet har rett til å representere Sameiet i Velforeningens styre.

Sameiet eier bodanlegg i P-huset seksjon nr. 18 som disponeres og vedlikeholdes av boligseksjonene 3-56 i Sameiet, jf. §3.2.

Sameiet avfallsrom og WC i P-huset seksjon 4 som disponeres og vedlikeholdes av næringsseksjon 1 og 2, jf. §3.1.

Sameiet eier en forholdsmessig andel av tekniske rom og anlegg (trafo, hovedtavle, fjernvarmesentral, sprinklersentral mv.) i P-huset seksjon nr. 6 og tilleggsdel til seksjon nr. 5, og dekker sin forholdsmessige andel av felleskostnadene på anleggene.

Parkeringsplasser er organisert i Sameiet Dovrekvartalet P-hus, og er ikke en del av Sameiet T3 Sville. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass, vil bli fakturert en andel av kostnader til drift og vedlikehold av p-huset direkte fra Sameiet Dovrekvartalet P-hus, eller fra Sameiet T3 Sville.

2.2 Rettigheter:
Sameiet har rett til adkomst til egen heis og trapp via parkeringsanlegget i Dovrekvartalet P-hus og utendørs fra Dovrekvartalet og Strøkstorget.

T2 og andre bygg/enheter som er/blir oppført i kvartal 29, 30, 31A og 31B har rett til å koble seg på felles tekniske anlegg i P-huset seksjon nr. 6 og tilleggsdel T5 til seksjon nr. 5, mot å betale en forholdsmessig andel av felleskostnadene på de tekniske anleggene.

Boligseksjonene har enerett til fellesarealer som kun tjener boligseksjonene, dvs. rømningstrapp for boligseksjonene, foajé (*), trappesjakt fra plan 2 og oppover samt felles takterrasse for boligene. Enerettsareal gir sameierne enerett til bruk og ansvar for drift, vedlikehold og fornyelser av det fellesarealet som eneretten knytter seg til. Felleskostnader knyttet til enerettsarealer dekkes av sameierne som har eneretten, jf. §3. Boligseksjonene har følgelig ansvar for alt vedlikehold på av dekket og membran på taket.

(*) Utbygger rett til å benytte foajéen til reklame og informasjonssenter for salg av boliger i T3 Sville og T4 Lux til alle boliger er solgt.

Næringsseksjon nr. 1 har seksjonert tilleggsareal utenfor sin fasade/inngangsparti. Tilleggsarealet kan benyttes til servering og annet som naturlig hører til næringsvirksomheten i bruksenhetens hoveddel. Arealet er en del av Strøkstorget Syd og kan ikke gjerdes inn.

§ 3
Felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder drift og vedlikehold utomhusarealer på egen grunn og utomhusarealer og tekniske anlegg som Sameiet eier og drifter i sameie med andre enheter i Dovrekvartalet og Strøkstorget Syd.

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.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp basert på årlig budsjetter som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Styret kan beslutte å foreta ekstraordinær innkalling av felleskostnader, dersom særlige forhold tilsier det.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin sameiebrøk. Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter sameierbrøk med mindre annet følger eller av det system som er angitt i pkt. 3.1 t.o.m. 3.10 nedenfor. Fordelingen baseres dels etter eierbrøk, dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene og dels etter faktisk forbruk, dog skal vedlikehold av bærende konstruksjoner alltid fordeles etter sameiebrøk.

3.1 Følgende kostnadselementer skal føres på egen avdeling/prosjekt og dekkes av næringsseksjonene i henhold til eierbrøk:

a) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg i lager og avfallsrom i P-huset seksjon 4.
b) Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsseksjonene.
c) Håndtering av avfall tilhørende næringsseksjonene.
d) Fasader i plan 1 som kun tjener næringsseksjonene.
e) Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader som kun berører næringsseksjonene og som næringsseksjonene naturlig skal bære.

3.2 Følgende kostnadselementer skal føres på egen avdeling/prosjekt og dekkes av boligseksjonene i henhold til eierbrøk:

a) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som kun betjener boligseksjonene, herunder boder i P-huset seksjon 18.
b) Alle andre arealer og anlegg som boligseksjonene har enerett til, herunder rømningstrapp fra plan 1 til takterrasse, trappesjakt fra og med plan 2 og oppover samt felles takterrasse.
c) Vakt og alarmtjenester tilhørende boligseksjonene.
d) Håndtering av alt avfall tilhørende boligseksjonene. Kostnaden belastes Sameiet i form av forholdsmessig andel av felleskostnader i Velforeningen som drifter og vedlikeholder felles avfallssugeanlegg plassert i Dovrekvartalet P-hus.
f) Drift- og vedlikehold av fellesareal som kun tjener boligseksjonene, herunder alle arealer som boligseksjonene har enerett til, jf. pkt. 2.2.
g) Vedlikehold av dører, vinduer, balkonger og fasader i plan 2-9 som kun tjener boligseksjonene.
e) Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader som berører boligseksjonene og som seksjonene naturlig skal bære.

3.3 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom seksjonseierne:

a) Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs og gaver.
b) Honorar til tillitsvalgte.
c) Kabel-TV, bredbånd, filterskift.

3.4 Annen fordeling

a) Kostnader som bare én eller noen seksjoner har nytte av eller forbruker, fordeles forholdsmessig etter sameiebrøken på de(n) som forbruker eller har nytte av tiltaket, alternativt kan slike kostnader likedeles eller skjevdeles ut fra nytten. Herunder skal næringsseksjon 2 i plan 1 ikke dekke felleskostnader på heis og trapperom.
b) 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 Fordeling av fellesinntekter

Inntekter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

3.6 Sameiets panterett

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. Eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

3.7 Seksjonseiers ansvar utad

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

3.8 Sameiets andel av felleskostnader i Velforeningen

Velforeningen forvalter drift og vedlikehold av vesentlige fellesfunksjoner i Dovrekvartalet og Strøkstorget, og Sameiets andel av felleskostnader til Velforeningen vil 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 i Sameiet.

Sameiets andel av Velforeningens kostnader dekkes inn via felleskostnadene i Sameiet, men det kan legges opp til at næringsseksjonene blir fakturert direkte for å sikre at de får mva -fradrag på sin andel.

§ 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, varmtvannsbereder og 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 sikringsboks.

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.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr. eierseksjonsloven § 24.

Ingen kan erverve flere enn to seksjoner 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 pluss to til tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Næringsseksjonene har rett til minst en representant i styret. Næringsseksjonene utpeker selv sitt styremedlem. Styret velges av årsmøtet for to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Utbygger har rett til en representant i styret frem til alle leiligheter er solgt.

§ 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. Styret samlet utgjør Sameiets representanter på årsmøtet i Velforeningen, og styremedlemmene plikter å møte personlig eller ved vara. Så lenge Lillestrøm Øst område A er under utbygging, har utbygger rett til å ha en representant i sameiets styre.

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 medlemmene 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.

§ 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. I årsmøtet har hver seksjon én stemme og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. 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 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.

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.

§ 13
Revisjon, regnskap og forretningsførsel

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder slik at næringsseksjonene sikres momsfradrag 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 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. Sameiet kan søke regress hos seksjonseier ved skade som er oppstått pga. uaktsomhet.

§ 17
Bygningsmessige arbeider og installasjoner

Bygningsmessige endringer og installasjoner, både utvendige og innvendige, er ikke tillatt 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. 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.

Næringsseksjonene har rett til å sette opp skilt, plakater mv. på Sameiets eiendom for egen regning, forutsatt at slike ikke er sjenerende eller på annen måte forringer eiendommens uttrykk. Styret kan pålegge næringsseksjonene å fjerne skilt og plakater som ikke lenger er i bruk, eller som strider mot begrensningen i dette avsnitt første setning.

Deler av Sameiets fellesarealer ved inngangsdører, heis og utomhusarealer i Strøkstorget/Dovrekvartalet skal ha kamera-overvåkning for å øke sikkerheten i bygget og forbygge kriminalitet i området. Overvåkning skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

§ 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 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 parkeringsplasser

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles uteareales, herunder boder og det felles uteareal samt de deler av uteareal som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til.

Parkeringsanlegget er organisert på eget gårds- og bruksnummer gjennom Sameiet Dovrekvartalet P-hus, og er ikke en del av Sameiet.

§ 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.

* * *

Innkalling til ordinær generalforsamling 13.05.2024 for 5141 Sameie T3 Sville.

Møtested: Landstads gate 33, Felleslokalet på takterrassen i 10 etasje
Tid: kl. 18:00

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

Vi ber om at alle setter seg inn i sakene og at dere sender inn følgende på forhånd:

- spørsmål
- vedtaksforslag (kun til sakene som allerede er på sakslisten)
- Evt nye kandidater til verv (valgkomité)
- fullmakter til møtet

Vi ber om å få disse i god tid, slik at styret kan komme forberedt med gode svar til møtet.

Legg merke til at det ikke lenger er mulig å sende inn nye saker til dette møtet.

Mvh

Styret i sameiet T3 Sville

Saksliste

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

Sak 1: Konstituering

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

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

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret legger frem styrets årsmelding

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

Sak 3: Regnskap

BORI v/Laila Coldevin legger frem regnskapet for 2023 og kommenterer budsjettet for 2024.

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

Sak 4: Styrehonorar

Honorar til tillitsvalgte for perioden 2023-2024. Økningen kompenserer for priststigningen.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 110 000 i henhold til budsjett.

Sak 5: Innkomne saker

Det et er ikke meldt inn noen saker.

Alternativ 1

Alternativ 2

Sak 6: Personvalg

Det sittende styret ble valgt for 2 år i 2023. Det er derfor ingen på valg i år.

Vi mangler imidlertid en valgkomité som skal legge frem et forslag til valg av styre ved neste årsmøte i 2025.

Det er åpent for benkeforslag eller frivillige.

Kandidater til **Valgkomiteen**:

Sameiet T3 Sville
STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

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

TILLITSVALGTE
Det sittende styret ble valgt i årsmøtet den 5. juni 2023. Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Odd Kjell Lundene	valgt frem til årsmøte 2025
Styremedlem:	Bjørn Johnsen	valgt frem til årsmøte 2025
Styremedlem:	Lasse Thorstensen	valgt frem til årsmøte 2025
Styremedlem:	Odd Arild Nyholt	valgt frem til årsmøte 2025
Varamedlem :	Thomas Alfred Carlsson	valgt frem til årsmøte 2025
Varamedlem :	Paulius Vindasius	valgt frem til årsmøte 2025

Alle ble valgt frem til det ordinære årsmøtet i 2025. Det ble ikke valgt en valgkomite på årsmøtet i 2023.

SELSKAPSINFORMASJON
Sameie T3 Sville (Sameiet) ble stiftet 18. juni 2021 og er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 928180689.

Sameiet består av 54 boligseksjoner samlet ett bygg. I tillegg er det 2 næringsseksjoner.

Eiendommen har gnr. 81, bnr. 2708 i Lillestrøm kommune.

Utover dette er Sameiet deleier i Sameiet Dovrekvartalet P-hus og Velforeningen 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
Det nye styret som ble valgt i juni ble etablert rett etter sommerferien. Styret har fordelt arbeidsoppgaver og brukte mye tid på å forstå driftssituasjonen og den økonomiske situasjonen i sameiet.

Sameiet er også andelseier i sameiene Dovrekvartalet P-hus og Velforeningen Strøkstorget Syd. Dette betyr at vi er representert i disse styrene som ble valgt sommeren 2023.

Styret i Sville har samarbeid med de øvrige bofellesskapene i Dovrekvartalet om å forhandle og inngå felles avtaler for å oppnå bedre betingelser.

Avtalen med leverandør av vaktmestertjenester har vært ute på anbud, som har medført at vi har inngått en avtale med ny leverandør, Toma fra 1. mai 2024. Dette har resultert i betydelig lavere kostnader for de samme tjenestene.

Vi har forhandlet med ulike leverandører av internett og TV. Her falt valget på Telia som tilbyr en tilsvarende eller bedre løsning enn Viken Fiber leverer i dag til en lavere pris. Den nye løsningen blir installert i Sville ila september 2024.

Bofelleskapene og Dovrekvartalet P-Hus ar også gått sammen om en felles forsikringsleverandør, Protector. Denne avtalen ble forhandlet ved årsskiftet og ble satt i verk i februar 2024.

Det er inngått en avtale med Elaway, for drift og vedlikehold av ladestasjoner for el-biler i Dovrekvartalet P-Hus med effekt fra juli 2023.

Styret besluttet å fortsette samarbeidet med BORI som forretningsfører etter en anbudsprosess i samarbeid med de øvrige aktørene i Dovrekvartalet. Samarbeidet har blitt noe preget av nytt støttesystem levert av Styret.com, men systemet utvikler seg i positiv retning og har den viktigste funksjonaliteten på plass. Samarbeidet med vår kontakt i BORI fungerer godt.

Styret har jobbet med å etablere en sunn økonomi gjennom å få oversikt over løpende utgifter slik at disse ikke blir større enn inntektene. Sameiet bør over tid etablere en arbeidskapital som en buffer for å håndtere kommende vedlikeholdsutgifter.

Budsjettet for 2024 er basert på erfaringene fra driften gjennom 2023. Det har imidlertid dukket opp en del uforutsette kostnader, spesielt fra velforeningen, som Styret ikke har tatt inn i budsjettet. Styret følger med på prisutviklingen og vil vurdere tiltak dersom det blir nødvendig.

Styret i sameiet hadde 6 møter i løpet av 2023.

Andre saker styret har jobbet med i denne perioden er:

- Gressfluer som har vært plagsomme på takterrassen og i leilighetene under har blitt behandlet et par ganger ila 2023. Vi forsterker dette i 2024 sammen med legging av duk og bark i bedene på taket.
- Vi har anskaffet møbler til takterrassen og felleslokalet i 10. etasje
- Det har blitt hentet inn priser på å bygge pergola på takterrassen basert på utkast til løsning levert fra Tiveta. Bygging av denne er utsatt i påvente av ferdigattest fra kommunen.
- Fjernåpning av inngangsdøren ved hjelp av app har vært fraværende og ustabil i flere perioder ila 2023. Dette problemet vedvarer til stor irritasjon for beboerne.
- Elbillading – styret i samarbeid med BORI foretok avlesning av ladestasjoner og fakturering av strømforbruk frem til Elaway tok over driften i juli 2023.
- Trivselsregler for Sville og ordensregler for takterrassen har blitt sendt til alle eiere av boligenheter. Disse har blitt bedt om å sende de samme dokumentene til eventuelle leietakere.
- Hver boenhet har blitt tildelt ventilasjonsfiltre for utskiftning. Dette blir gjort hvert år ila april.

Forholdet til eiere og beboere

- Styret behandler henvendelser fra andelseiere og leietakere fortløpende.
- Vi har hatt et par uformelle beboersamlinger på takterrassen.
- Informasjonen til beboerne har etter hvert blitt flyttet over til epostløsningen i Styret.com. Noe informasjonsutveksling foregår fortsatt via privat epost, men vi forsøker å fase ut dette. Et velkomstskriv er utarbeidet og distribuert til alle enhetseiere. Det er også publisert sentrale dokumenter på Nabonett.no.

Godkjent av styret, den 25. april 2024.

Sameiet T3 Sville

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Sameiet T3 Sville org.nr. 928180689

Resultatregnskap 2023

Sameiet T3 Sville
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 493 228	1 510 478	1 574 188	1 593 438
Annen driftsinntekt	2	115 453	149 219	34 020	0
Sum driftsinntekter		**1 608 681**	**1 659 697**	**1 608 208**	**1 593 438**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	116 291	0	76 675	125 510
Konsulenttjenester	4	78 357	83 796	121 136	85 400
Rep og vedlikehold	5	293 800	370 919	305 000	194 000
Forsikringer		85 979	93 250	90 000	95 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	126 648	0	32 591	0
Energi og fyring	7	415 852	143 032	250 000	90 000
Kabel-TV og telefoni	8	259 669	271 196	290 952	254 688
Driftskostnader	9	375 240	330 753	217 801	287 000
Leiekostnader		49 250	0	0	81 000
Kostnader til fellessameier		136 273	0	140 000	175 000
Andre driftskostnader	10	58 235	13 170	41 001	43 750
Sum driftskostnader		**1 995 594**	**1 306 114**	**1 565 156**	**1 431 348**
Driftsresultat før finansposter		**-386 913**	**353 583**	**43 052**	**162 090**
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 362	3 021	0	0
Finanskostnad		2 006	840	0	0
Sum finansposter		**-644**	**2 180**	**0**	**0**
Årsresultat		**-387 558**	**355 763**	**43 052**	**162 090**
Overført til annen egenkapital	12	-387 558	355 763	0	0
Sum disponering		**-387 558**	**355 763**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Sameiet T3 Sville
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		0	85 979
Kundefordringer		166 209	28 843
Andre fordringer		35 393	213 086
Sum fordringer		201 602	327 908
Bankinnskudd, kasse o.l.		221 231	394 282
Skattetrekkonto	11	41 954	0
Sum omløpsmidler		**464 787**	**722 189**
SUM EIENDELER		**464 787**	**722 189**

Balanse 31.12.2023

Sameiet T3 Sville
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	0	355 763
Udekket tap	12	-31 794	0
Sum egenkapital		**-31 794**	**355 763**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		437 563	265 783
Annen kortsiktig gjeld	13	59 019	100 643
Sum kortsiktig gjeld		496 582	366 426
Sum gjeld		**496 582**	**366 426**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**464 787**	**722 189**

Sameiet T3 Sville

Odd Kjell Lundene
Styrets leder

Bjørn Johnsen
Styremedlem

Lasse Thorstensen
Styremedlem

Odd Arild Nyholt
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet T3 Sville

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	1 153 993	1 248 291	1 118 000	1 332 000
3601	Felleskostnader næring	0	0	110 636	0
3606	Kabel TV/bredbånd	262 335	262 187	290 952	254 688
3607	Garasje	76 900	0	54 600	6 750
Sum felleskostnader		**1 493 228**	**1 510 478**	**1 574 188**	**1 593 438**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter, terrasseinredning	74 520	0	0	0
Oppstartskapital	13 650	133 450	34 020	0
El bil/ladeanlegg	27 283	15 769	0	0
Sum andre driftsinntekter	**115 453**	**149 219**	**34 020**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	101 920	0	67 200	110 000
Arbeidsgiveravgift	14 371	0	9 475	15 510
Sum lønnskostnader	**116 291**	**0**	**76 675**	**125 510**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 469	0	7 000	4 700
Forretningsførerhonorar	73 888	79 898	77 100	80 700
Vedlikeholdsplan	0	0	25 000	0
Vakthold/securitas	0	3 898	12 036	0
Sum konsulenttjenester	**78 357**	**83 796**	**121 136**	**85 400**

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	6 028	202 991	80 000	50 000
Vedlikehold elektro	1 500	18 003	15 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	4 396	0	0
Vedlikehold heis	76 613	61 286	50 000	84 000
Vedlikehold varmeanlegg	92 194	0	0	0
Andre vedlikeholdskostnader	0	2 599	0	0
Vedlikehold ventilasjon	31 917	62 059	100 000	20 000
Vedlikehold brannsikring	82 548	19 585	60 000	30 000
Egenandel forsikringsskader	3 000	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**293 800**	**370 919**	**305 000**	**194 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	126 648	0	32 591	0
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**126 648**	**0**	**32 591**	**0**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	58 967	120 440	130 000	65 000
Fjernvarme	311 890	22 592	120 000	25 000
Strøm til elbil ladeanlegg	44 995	0	0	0
Sum energi og fyring	**415 852**	**143 032**	**250 000**	**90 000**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	259 669	271 196	290 952	254 688
Sum kabel-TV og telefoni	**259 669**	**271 196**	**290 952**	**254 688**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	149 915	164 297	135 001	100 000
Renholdstjenester	225 325	166 456	82 800	187 000
Sum driftskostnader	**375 240**	**330 753**	**217 801**	**287 000**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-	0	0	0	25 000
Driftskostnader utleielokaler	35 299	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	2 356	0	0	5 000
Søppeltømming/container	0	7 085	0	0
Lyspærer, sikringer etc	0	0	5 001	0
Inventar	10 680	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	750	585	20 000	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	3 000	6 000
Generalforsamling/årsmøte	6 131	0	10 000	5 000
Annen kontorkostnad	0	2 250	0	0
Øredifferanser	20	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 250	3 000	2 750
Sum andre driftskostnader	**58 235**	**13 170**	**41 001**	**43 750**

Note 11 Bundne midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bankinnskudd for skattetrekk	41 954	0
Sum skattetrekkonto	**41 954**	**0**

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	355 763	0
Tilført fra EK fra årets resultat	-387 558	355 763
Sum opptjent egenkapital 31.12	-31 794	355 763
Annen egenkapital 31.12	0	355 763
Udekket tap 31.12	-31 794	0
Sum egenkapital 31.12	**-31 794**	**355 763**

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

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forskuddstrekk	41 954	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	14 370	0
Gjeld til	2 695	2 028
Andre påløpte kostnader	0	98 615
Sum annen kortsiktig gjeld	**59 019**	**100 643**

Note 14 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	**355 763**	**0**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-387 558	355 763
B. Årets endring i arbeidskapital	-387 558	355 763
C. Arbeidskapital 31.12	**-31 794**	**355 763**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	464 787	722 189
- Kortsiktig gjeld	496 582	366 426
= Arbeidskapital 31.12	**-31 794**	**355 763**

5141 Årsoppgjørspakke 2023.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Lundene, Odd Kjell	2024-04-25	Johnsen, Bjørn	2024-04-15
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Lundene, Odd Kjell		bankID Johnsen, Bjørn	
Navn	Dato	Navn	Dato
Nyholt, Odd Arild	2024-04-15	Thorstensen, Lasse	2024-04-25
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Nyholt, Odd Arild		bankID Thorstensen, Lasse	

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 Sameiet T3 Sville

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet T3 Sville som viser et underskudd på NOK 387 558. 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.

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 26.04.2024

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, 26. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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 26.04.2024

Innkalling til ordinær generalforsamling 13.05.2024 for 5141 Sameie T3 Sville.

Møtested: Landstads gate 33, Felleslokalet på takterrassen i 10 etasje
Tid: kl. 18:00

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

Vi ber om at alle setter seg inn i sakene og at dere sender inn følgende på forhånd:

- spørsmål
- vedtaksforslag (kun til sakene som allerede er på sakslisten)
- Evt nye kandidater til verv (valgkomité)
- fullmakter til møtet

Vi ber om å få disse i god tid, slik at styret kan komme forberedt med gode svar til møtet.

Legg merke til at det ikke lenger er mulig å sende inn nye saker til dette møtet.

Mvh

Styret i sameiet T3 Sville

Saksliste

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

Sak 1: Konstituering

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

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

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret legger frem styrets årsmelding

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

Sak 3: Regnskap

BORI v/Laila Coldevin legger frem regnskapet for 2023 og kommenterer budsjettet for 2024.

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

Sak 4: Styrehonorar

Honorar til tillitsvalgte for perioden 2023-2024. Økningen kompenserer for priststigningen.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 110 000 i henhold til budsjett.

Sak 5: Innkomne saker

Det et er ikke meldt inn noen saker.

Alternativ 1

Alternativ 2

Sak 6: Personvalg

Det sittende styret ble valgt for 2 år i 2023. Det er derfor ingen på valg i år.

Vi mangler imidlertid en valgkomité som skal legge frem et forslag til valg av styre ved neste årsmøte i 2025.

Det er åpent for benkeforslag eller frivillige.

Kandidater til **Valgkomiteen**:

Sameiet T3 Sville
STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

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

TILLITSVALGTE
Det sittende styret ble valgt i årsmøtet den 5. juni 2023. Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Odd Kjell Lundene	valgt frem til årsmøte 2025
Styremedlem	: Bjørn Johnsen	valgt frem til årsmøte 2025
Styremedlem	: Lasse Thorstensen	valgt frem til årsmøte 2025
Styremedlem	: Odd Arild Nyholt	valgt frem til årsmøte 2025
Varamedlem	:Thomas Alfred Carlsson	valgt frem til årsmøte 2025
Varamedlem	: Paulius Vindasius	valgt frem til årsmøte 2025

Alle ble valgt frem til det ordinære årsmøtet i 2025. Det ble ikke valgt en valgkomite på årsmøtet i 2023.

SELSKAPSINFORMASJON
Sameie T3 Sville (Sameiet) ble stiftet 18. juni 2021 og er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 928180689.

Sameiet består av 54 boligseksjoner samlet ett bygg. I tillegg er det 2 næringsseksjoner.

Eiendommen har gnr. 81, bnr. 2708 i Lillestrøm kommune.

Utover dette er Sameiet deleier i Sameiet Dovrekvartalet P-hus og Velforeningen 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
Det nye styret som ble valgt i juni ble etablert rett etter sommerferien. Styret har fordelt arbeidsoppgaver og brukte mye tid på å forstå driftssituasjonen og den økonomiske situasjonen i sameiet.

Sameiet er også andelseier i sameiene Dovrekvartalet P-hus og Velforeningen Strøkstorget Syd. Dette betyr at vi er representert i disse styrene som ble valgt sommeren 2023.

Styret i Sville har samarbeid med de øvrige bofellesskapene i Dovrekvartalet om å forhandle og inngå felles avtaler for å oppnå bedre betingelser.

Avtalen med leverandør av vaktmestertjenester har vært ute på anbud, som har medført at vi har inngått en avtale med ny leverandør, Toma fra 1. mai 2024. Dette har resultert i betydelig lavere kostnader for de samme tjenestene.

Vi har forhandlet med ulike leverandører av internett og TV. Her falt valget på Telia som tilbyr en tilsvarende eller bedre løsning enn Viken Fiber leverer i dag til en lavere pris. Den nye løsningen blir installert i Sville ila september 2024.

Bofelleskapene og Dovrekvartalet P-Hus ar også gått sammen om en felles forsikringsleverandør, Protector. Denne avtalen ble forhandlet ved årsskiftet og ble satt i verk i februar 2024.

Det er inngått en avtale med Elaway, for drift og vedlikehold av ladestasjoner for el-biler i Dovrekvartalet P-Hus med effekt fra juli 2023.

Styret besluttet å fortsette samarbeidet med BORI som forretningsfører etter en anbudsprosess i samarbeid med de øvrige aktørene i Dovrekvartalet. Samarbeidet har blitt noe preget av nytt støttesystem levert av Styret.com, men systemet utvikler seg i positiv retning og har den viktigste funksjonaliteten på plass. Samarbeidet med vår kontakt i BORI fungerer godt.

Styret har jobbet med å etablere en sunn økonomi gjennom å få oversikt over løpende utgifter slik at disse ikke blir større enn inntektene. Sameiet bør over tid etablere en arbeidskapital som en buffer for å håndtere kommende vedlikeholdsutgifter.

Budsjettet for 2024 er basert på erfaringene fra driften gjennom 2023. Det har imidlertid dukket opp en del uforutsette kostnader, spesielt fra velforeningen, som Styret ikke har tatt inn i budsjettet. Styret følger med på prisutviklingen og vil vurdere tiltak dersom det blir nødvendig.

Styret i sameiet hadde 6 møter i løpet av 2023.

Andre saker styret har jobbet med i denne perioden er:

- Gressfluer som har vært plagsomme på takterrassen og i leilighetene under har blitt behandlet et par ganger ila 2023. Vi forsterker dette i 2024 sammen med legging av duk og bark i bedene på taket.
- Vi har anskaffet møbler til takterrassen og felleslokalet i 10. etasje
- Det har blitt hentet inn priser på å bygge pergola på takterrassen basert på utkast til løsning levert fra Tiveta. Bygging av denne er utsatt i påvente av ferdigattest fra kommunen.
- Fjernåpning av inngangsdøren ved hjelp av app har vært fraværende og ustabil i flere perioder ila 2023. Dette problemet vedvarer til stor irritasjon for beboerne.
- Elbillading – styret i samarbeid med BORI foretok avlesning av ladestasjoner og fakturering av strømforbruk frem til Elaway tok over driften i juli 2023.
- Trivselsregler for Sville og ordensregler for takterrassen har blitt sendt til alle eiere av boligenheter. Disse har blitt bedt om å sende de samme dokumentene til eventuelle leietakere.
- Hver boenhet har blitt tildelt ventilasjonsfiltre for utskiftning. Dette blir gjort hvert år ila april.

Forholdet til eiere og beboere

- Styret behandler henvendelser fra andelseiere og leietakere fortløpende.
- Vi har hatt et par uformelle beboersamlinger på takterrassen.
- Informasjonen til beboerne har etter hvert blitt flyttet over til epostløsningen i Styret.com. Noe informasjonsutveksling foregår fortsatt via privat epost, men vi forsøker å fase ut dette. Et velkomstskriv er utarbeidet og distribuert til alle enhetseiere. Det er også publisert sentrale dokumenter på Nabonett.no.

Godkjent av styret, den 25. april 2024.

Sameiet T3 Sville

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2023

Sameiet T3 Sville
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 493 228	1 510 478	1 574 188	1 593 438
Annen driftsinntekt	2	115 453	149 219	34 020	0
Sum driftsinntekter		**1 608 681**	**1 659 697**	**1 608 208**	**1 593 438**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	116 291	0	76 675	125 510
Konsulenttjenester	4	78 357	83 796	121 136	85 400
Rep og vedlikehold	5	293 800	370 919	305 000	194 000
Forsikringer		85 979	93 250	90 000	95 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	126 648	0	32 591	0
Energi og fyring	7	415 852	143 032	250 000	90 000
Kabel-TV og telefoni	8	259 669	271 196	290 952	254 688
Driftskostnader	9	375 240	330 753	217 801	287 000
Leiekostnader		49 250	0	0	81 000
Kostnader til fellessameier		136 273	0	140 000	175 000
Andre driftskostnader	10	58 235	13 170	41 001	43 750
Sum driftskostnader		**1 995 594**	**1 306 114**	**1 565 156**	**1 431 348**
Driftsresultat før finansposter		**-386 913**	**353 583**	**43 052**	**162 090**
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 362	3 021	0	0
Finanskostnad		2 006	840	0	0
Sum finansposter		**-644**	**2 180**	**0**	**0**
Årsresultat		**-387 558**	**355 763**	**43 052**	**162 090**
Overført til annen egenkapital	12	-387 558	355 763	0	0
Sum disponering		**-387 558**	**355 763**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Sameiet T3 Sville
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		0	85 979
Kundefordringer		166 209	28 843
Andre fordringer		35 393	213 086
Sum fordringer		201 602	327 908
Bankinnskudd, kasse o.l.		221 231	394 282
Skattetrekkonto	11	41 954	0
Sum omløpsmidler		**464 787**	**722 189**
SUM EIENDELER		**464 787**	**722 189**

Balanse 31.12.2023

Sameiet T3 Sville
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	0	355 763
Udekket tap	12	-31 794	0
Sum egenkapital		**-31 794**	**355 763**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		437 563	265 783
Annen kortsiktig gjeld	13	59 019	100 643
Sum kortsiktig gjeld		496 582	366 426
Sum gjeld		**496 582**	**366 426**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**464 787**	**722 189**

Sameiet T3 Sville

Odd Kjell Lundene
Styrets leder

Bjørn Johnsen
Styremedlem

Lasse Thorstensen
Styremedlem

Odd Arild Nyholt
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet T3 Sville

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	1 153 993	1 248 291	1 118 000	1 332 000
3601	Felleskostnader næring	0	0	110 636	0
3606	Kabel TV/bredbånd	262 335	262 187	290 952	254 688
3607	Garasje	76 900	0	54 600	6 750
Sum felleskostnader		**1 493 228**	**1 510 478**	**1 574 188**	**1 593 438**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter, terrasseinredning	74 520	0	0	0
Oppstartskapital	13 650	133 450	34 020	0
El bil/ladeanlegg	27 283	15 769	0	0
Sum andre driftsinntekter	**115 453**	**149 219**	**34 020**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	101 920	0	67 200	110 000
Arbeidsgiveravgift	14 371	0	9 475	15 510
Sum lønnskostnader	**116 291**	**0**	**76 675**	**125 510**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 469	0	7 000	4 700
Forretningsførerhonorar	73 888	79 898	77 100	80 700
Vedlikeholdsplan	0	0	25 000	0
Vakthold/securitas	0	3 898	12 036	0
Sum konsulenttjenester	**78 357**	**83 796**	**121 136**	**85 400**

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	6 028	202 991	80 000	50 000
Vedlikehold elektro	1 500	18 003	15 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	4 396	0	0
Vedlikehold heis	76 613	61 286	50 000	84 000
Vedlikehold varmeanlegg	92 194	0	0	0
Andre vedlikeholdskostnader	0	2 599	0	0
Vedlikehold ventilasjon	31 917	62 059	100 000	20 000
Vedlikehold brannsikring	82 548	19 585	60 000	30 000
Egenandel forsikringsskader	3 000	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**293 800**	**370 919**	**305 000**	**194 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	126 648	0	32 591	0
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**126 648**	**0**	**32 591**	**0**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	58 967	120 440	130 000	65 000
Fjernvarme	311 890	22 592	120 000	25 000
Strøm til elbil ladeanlegg	44 995	0	0	0
Sum energi og fyring	**415 852**	**143 032**	**250 000**	**90 000**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	259 669	271 196	290 952	254 688
Sum kabel-TV og telefoni	**259 669**	**271 196**	**290 952**	**254 688**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	149 915	164 297	135 001	100 000
Renholdstjenester	225 325	166 456	82 800	187 000
Sum driftskostnader	**375 240**	**330 753**	**217 801**	**287 000**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-	0	0	0	25 000
Driftskostnader utleielokaler	35 299	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	2 356	0	0	5 000
Søppeltømming/container	0	7 085	0	0
Lyspærer, sikringer etc	0	0	5 001	0
Inventar	10 680	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	750	585	20 000	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	3 000	6 000
Generalforsamling/årsmøte	6 131	0	10 000	5 000
Annen kontorkostnad	0	2 250	0	0
Ørediffer anser	20	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 250	3 000	2 750
Sum andre driftskostnader	**58 235**	**13 170**	**41 001**	**43 750**

Note 11 Bundne midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bankinnskudd for skattetrekk	41 954	0
Sum skattetrekkonto	**41 954**	**0**

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	355 763	0
Tilført fra EK fra årets resultat	-387 558	355 763
Sum opptjent egenkapital 31.12	-31 794	355 763
Annen egenkapital 31.12	0	355 763
Udekket tap 31.12	-31 794	0
Sum egenkapital 31.12	**-31 794**	**355 763**

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

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forskuddstrekk	41 954	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	14 370	0
Gjeld til	2 695	2 028
Andre påløpte kostnader	0	98 615
Sum annen kortsiktig gjeld	**59 019**	**100 643**

Note 14 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	**355 763**	**0**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-387 558	355 763
B. Årets endring i arbeidskapital	-387 558	355 763
C. Arbeidskapital 31.12	**-31 794**	**355 763**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	464 787	722 189
- Kortsiktig gjeld	496 582	366 426
= Arbeidskapital 31.12	**-31 794**	**355 763**

5141 Årsoppgjørspakke 2023.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Lundene, Odd Kjell	2024-04-25	Johnsen, Bjørn	2024-04-15
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Lundene, Odd Kjell		bankID Johnsen, Bjørn	
Navn	Dato	Navn	Dato
Nyholt, Odd Arild	2024-04-15	Thorstensen, Lasse	2024-04-25
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Nyholt, Odd Arild		bankID Thorstensen, Lasse	

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 Sameiet T3 Sville

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet T3 Sville som viser et underskudd på NOK 387 558. 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.

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 26.04.2024

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.

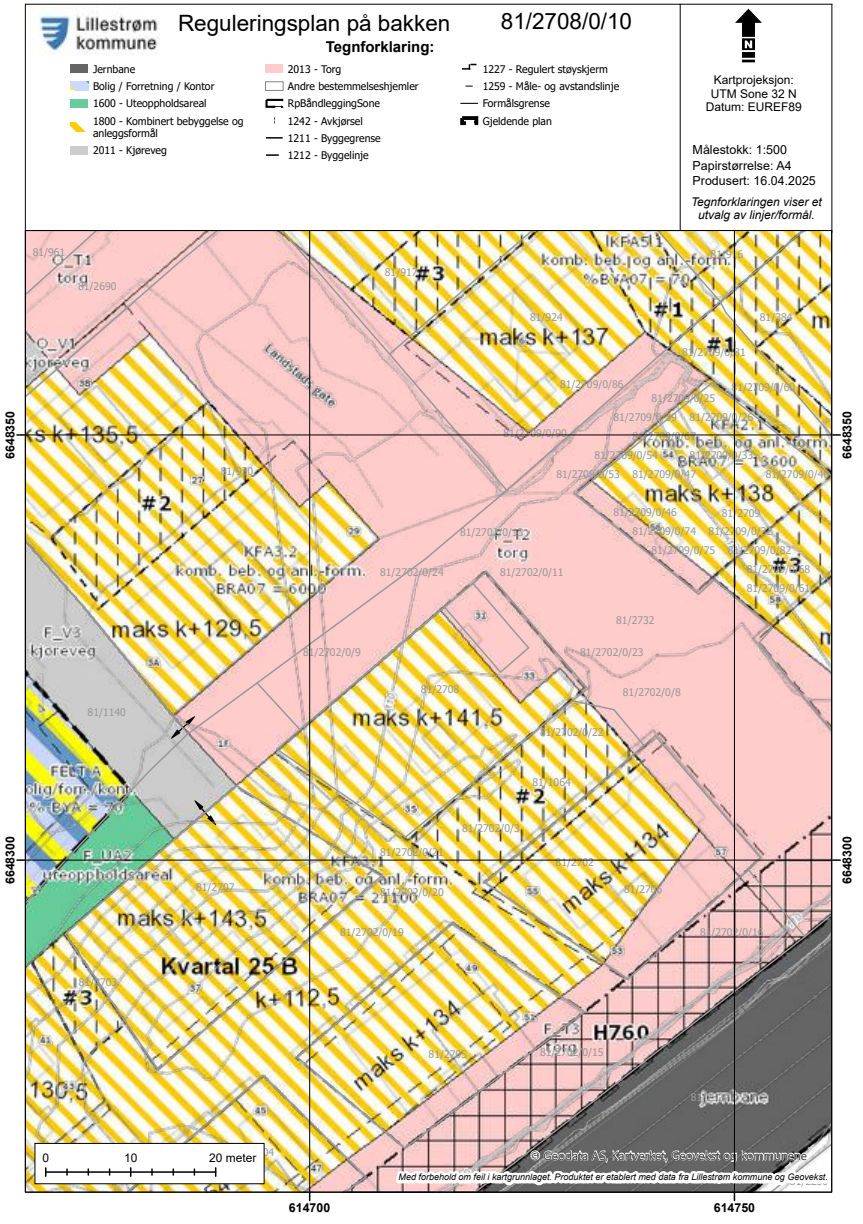
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 26. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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 26.04.2024


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
81/2708/0/10
Tegnforklaring:
Jernbane
Bolig / Forretning / Kontor
1600 - Uteoppholdsareal
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2011 - Kjøreveg
2013 - Torg
Andre bestemmelseshjemler
RpBåndleggingSone
1242 - Avkjørsel
1211 - Byggegrense
1212 - Byggelinje
1227 - Regulert støyskjerm
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 16.04.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
maks k+137
maks k+138
maks k+135.5
maks k+129.5
maks k+141.5
maks k+143.5
maks k+134
maks k+112.5
maks k+130.5
Kvartal 25 B
H760
jernbane
Landstadgate
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6648350
6648300
614700
614750

Lillestrøm kommune
Byggesak by

BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Postboks 7036
SE-121 07 STOCKHOLM-GLOBEN

Vår ref.:
BYGG-20/00253-31
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
27.10.2021

Landstads gate 58 med flere, Nordmannkvartalet, dispensasjon og midlertidig brukstillatelse for T3 - nye boliger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 384 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB
Tiltakshaver:	NORDMANNGÅRDEN AS
Tiltaket gjelder:	Bolig- og næringsbygg
BRA nytt:	3.914 m^2 (boligrelatert areal) + 69 m^2 (bruksareal på takterrasser). Næringsareal på 403 m^2 i 1. etasje er ikke omfattet av denne brukstillatelsen.
Antall nye boenheter:	54

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 gis dispensasjon fra områdereguleringsplanens rekkefølgebestemmelse § 6.10.6 vedr. ferdigstillelse av strøkstorg.

Med hjemmel i pbl § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for boligdel og personheis i blokk «T3»

Vilkår for vedtaket:

1. Gjenstående arbeid må fullføres og det må søkes om ferdigattest innen 01.07.2022.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere, besøkende og nødetater.

Vilkår for ferdigattest

Evt. mindre, ikke søknadspliktige endringer i forhold til godkjente tegninger, må dokumenteres med ajourførte tegninger som sendes inn sammen med søknad om ferdigattest.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune. Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Grunnlag for behandlingen

Det vises til søknad om dispensasjon og midlertidig brukstillatelse for bygg T3, mottatt 26.09.2021 og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 27.10.2021. T3 omfattes av byggesak som omfatter «Nordmannkvartalet», men ligger geografisk i Dovrekvartalet, inntil strøkstorget.

Søknad om midlertidig brukstillatelse er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser § 6.10.6 som forutsetter at strøkstorget og utsiktsplattformen er ferdig bygget før brukstillatelse kan gis.

Det foreligger søknad om dispensasjon.

Dispensasjon

Midlertidig brukstillatelse er i strid med områdereguleringsplanens rekkefølgebestemmelser, ved at strøkstorg og utsiktsplattform ikke er ferdig bygget i h.t. godkjente planer. Det kan ikke gis tillatelse til tiltaket med mindre det dispenseres fra denne bestemmelsen:

> *6.10.6*
> *Før første brukstillatelse til tiltak i kvartal 25 B kan gis, skal Strøkstorg (o_T1 og f_T2) trinn 1 og Utsiktsplattform (f_T3) skal være ferdig bygd iht. godkjente planer. Før første brukstillatelse til tiltak i kvartal 31 A kan gis, skal Strøkstorg (o_T1 og f_T2) trinn 1 være ferdig bygget i henhold til godkjente planer.*

Det er søkt om dispensasjon etter pbl. § 19-1.

Loven setter som forutsetning for å gi dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Søkers begrunnelse
Store deler av Strøkstorget er i dag ferdig. Planen krever at etappe 1 skal være ferdig før MB i Kvartal 25 B gis. Et mindre areal på nordsiden av "bybekken" inn mot T4 er avlukket da dette fortsatt er byggeplass med pågående byggevirksomhet.

Øvrige deler som gjenstår er avhengig av Strøkstorget etappe 2, med tilstøtende bebyggelse i kvartal 29/30. Bebyggelsen her kan ta flere år å ferdigstille, og er til dels avhengig av private bolighus som nå er til hinder for gjennomføring av planen.

Hensikten med rekkefølgekrav 6.10.6 i reguleringsplan er å sikre at offentlige arealer og fellesarealer blir opparbeidet i henhold til godkjente planer.

En meget stor del av Strøkstorget er nå ferdigstilt og tatt i bruk. Det er en stor fordel at også T3 kan tas i bruk til tross for at noen arealer av Strøkstorget gjenstår å ferdigstille. T3 har 54 leiligheter ferdig til innflytting og Strøkstorget er som nevnt i praksis allerede tatt i bruk.
Vår vurdering er at det ikke finnes noen ulemper i å gi dispensasjon, det er en fordel for både Lillestrøm som by, for naboer og for beboer i T3 at dette bygg nå tas i bruk.

Fordelene er derfor klart større enn ulempene. Vi mener at kravene iht pbl § 19-2, for å gi dispensasjon er oppfylt.

Det anmodes om unntak fra nabovarsling av dispensasjonssøknaden.

Kommunens vurdering
Kommunen finner å kunne unnta søknad om dispensasjon fra nabovarsling etter pbl § 21-7. Ingen naboer eller gjenboere blir berørt og alle tilsvarende tiltakshavere i området vil få samme betingelser mht nabovarsling av slik dispensasjonssak.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det skjønn kommunen skal utøve når den vurderer om dispensasjon skal gis, er underlagt omfattende begrensninger. Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være kurant å fravike gjeldende plan.

Utgangspunktet for en dispensasjon er at denne må være til fordel for allmennheten, og ikke private interesser. Sivilombudsmannen har uttrykt at det må foreligge spesifiserte, klare grunner av en slik karakter og en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn den aktuelle plan eller bestemmelse skal ivareta. Kun de grunner som ligger innenfor de rammene plan- og bygningsloven angir, er relevante i vurderingen.

Vurdering av om hensynene bak bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen om ferdigstillelse før brukstillatelser anses ikke vesentig tilsidesatt. Arbeidene er utført så langt det er mulig med nåværende tempo på utbyggingen. Store deler av strøkstorg og utsiktsplattform er utført.

Kommunen har kommet til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det må da vurderes om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av fordeler og ulemper
Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for allmenne interesser som skal avveies. Det vil derfor være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som veier tyngst. Interesser av privat karakter, som tiltakshavers ønske om mer plass, tillegges ikke (svært liten) vekt. Kravet til overvekt av fordeler må videre ses i lys av hvilke forhold som taler mot en dispensasjon, slik at interesseavveiningen blir relativ. I lovteksten er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen. Overvekten skal være klar.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at fremdriften i tiltaket og overlevering av leiligheter kan følge en hensiktsmessig og naturlig byggeprosess. Det vil også gi god samfunnsnytte å ta i bruk et større antall ferdigstilte leiligheter så raskt som mulig, i stedet for å la disse stå tomme i årevis. Slik reguleringsbestemmelsene er utformet, vil det være nærmest umulig å følge bestemmelsene, da ferdigstillelsen av strøkstorgene ikke kan skje før all bebyggelse langs strøkstorgene er oppført. Det gir en umulig byggeprosess. Ulempene ved å gi dispensasjon vil kun være at en ny reguleringsplan må fravikes.

Fordelene ved en dispensasjon som omsøkt anses dermed å være klart større enn ulempene.

Kommunen har vurdert at fordelene samlet sett er klart større enn ulempene.

Konklusjon
Kommunen finner etter dette at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. § 19-2 andre ledd. Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 6.10.6 innvilges.

Gjenstående arbeider

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

Tiltaket omfatter byggene T3 og T4A/B. Denne brukstillatelsen gjelder kun blokk T3 uten næringsdel og tilhørende vareheis. Arbeidene som gjenstår er foruten bygg T4, resterende arbeid i T3 som næringslokaler i plan 1 og vareheis. På grunn av leveringsproblemer gjenstår også glass til innglassing av balkonger og noen fasadeplater på T3. Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.07.2022 og bekreftelse på at dette er utført må sendes kommunen ved søknad om ferdigattest.

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

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

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

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 9, datert 24.09.2021 legges til grunn.

Gebyr

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

Med hilsen

Ellen Anita Holterhagen
Avdelingsleder

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

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
NORDMANNGÅRDEN AS

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: 60-0355/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Landstads gate 33 2000 LILLESTRØM

Betegnelse: Gnr 81, bnr 2708, snr 10 (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