

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

## Nils-Erling Bleikvassli

**Mobil** 977 93 481

**E-post** nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 12 800 000,-  
**Omkostn.:** Kr 321 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 13 121 390,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 684,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 2 400 000,-  
**Selger:** Ragnhild Silkoset

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2022  
**BRA-i/BRA Total** 102/107 kvm  
**Tomtstr.:** 528.9 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 81, bnr. 2696  
**Snr.** 61  
**Oppdragsnr.:** 1204260062

# Velkommen!

Velkommen til Sørums-gata 7 og denne fantastiske 4-roms leiligheten i Meierikvartalet!

Leiligheten er en gjennomgående hjørneleilighet fra 2022 og holder høy standard. Her får du moderne material og fargevalg, med på kjøpet får du også en fast garasje plass i felles anlegg. Leiligheten ligger i bygget 16. etasje og ligger i en av Norges høyeste boligblokker.

Verdt å merke seg:

- 4-roms på 107 kvm.
- To balkonger med god morgen og ettermiddagssol.
- To bad med dusjhjørner, hvorav ett også har badekar.
- Fast garasje plass i felles anlegg.
- Vannbåren gulvvarme i alle rom, å konto fjernvarme.
- Alle vinduer har enten ut- og/eller innvendige screens.
- Sportsbod på 5 kvm.
- Mulighet for lån av gjesteleiligheter og selskapslokaler.
- Veldrevet sameie med pene fellesarealer.

Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	55
Energiattest .....	62
Nabolagsprofil .....	122
Budskjema .....	131

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 102 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 107 kvm

TBA: 20 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 5 kvm

16. etasje

BRA-i: 102 kvm

### **TBA fordelt på etasje**

16. etasje

20 kvm

### **Tomtetype**

Festet

### **Tomtestørrelse**

528.9 kvm

### **Årlig festeavgift**

Kr 2 400 000

### **Festetid**

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 01.01.2014.

### **Regulering av festeavgift**

Festeavgiften kan oppreguleres hvert år tilsvarende 100% av endring i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (eller annen indeks dersom denne skulle utgå).

### **Festekontrakt datert**

26.11.2013.

## **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i et urbant og moderne boligområde i det nye Meierikvartalet, i Lillestrøm sentrum i Lillestrøm kommune. Sentrum er i stadig utvikling og reisetiden på kun 10 min inn til Oslo har gjort det til et svært attraktivt sted å bosette seg. Her bor dere med umiddelbar nærhet til et godt kollektivtilbud og alt av byens fasiliteter.

Lillestrøm står i tillegg for store nysatsninger på kulturfronten og kan by på et fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker. Utenom 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, og Byfesten er et av årets høydepunkter. Da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på en av mange scener.

Åråsen fotballstadion ligger i gangavstand, og litt bortenfor finner du koselige Sørums 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 perfekte for joggeturer.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi, Meny og Rema 1000, hvor sistnevnte ligger i nabobygget. I Meierikvartalet finner man også en rekke spisesteder. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Lillestrøm Torv kjøpesenter, samt de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum, få meter fra leiligheten. Det er også kort vei til Coop Obs Hypermarked og Thon Senter Strømmen, landets mest innholdsrike kjøpesenter.

## **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

## **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse og næringslokaler.

## **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra leiligheten er det ca. 10 minutters gange til Volla barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det ca. 1,8 kilometer til Sophie Radich ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lillestrøm, Skedsmo og Strømmen. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller. Det er også et bredt utvalg av både private og kommunale barnehager.

## **Offentlig kommunikasjon**

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Kjerulfs gate, som ligger rett utenfor døren. Det er ca. 9 minutters gange til Lillestrøm stasjon. Herfra tar toget deg til Oslo S på 10 minutter og til Oslo Lufthavn på ca. 12 min. Med bil tar det ca. 6 min til Strømmen, 9 min til Lørenskog, 25 min til Oslo S og 35 min til Oslo Lufthavn.

## Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

## Type rapport

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter fra 2022

UTVENDIG

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår. En B-30 og db-43 ytterdør el- lås. 3 lags isolerglass terrassedører.

Utgang fra kjøkken/stue til en balkong på ca. 12m<sup>2</sup>.

Utgang fra soverom til en balkong på ca. 8m<sup>2</sup>.

INNVENDIG

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og spilevegg.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer. Montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke som etasjeskille.

Alt er TG1.

For mer detaljert beskrivelse se tilstandsrapport datert 28.04.2026 utarbeidet av takstmann Jo Henrik Stigen.

## Sammendrag selgers egenerklæring

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

? Ja

Det har vært lekkasje fra tak ned i leilighet i 17 etg. Dette ble utbedret av utbygger som en reklamasjonssak. Denne leiligheten ble ikke påvirket av dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Bundebygg

Beskrivelse av arbeidet: Bundebygg sveiset takskjøter både ved lekkasjestedet og de andre skjøtene som forebyggende.

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

? Ja

Det har vært oversvømmelse i de nedre bodområdene og sykkelgarasjen. Denne leiligheten har bod i et høyere område og ble derfor ikke påvirket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

2

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Driftsforeningen Meierikvartalet

Beskrivelse av arbeidet: Driftsforeningen Meierikvartalet var ansvarlig for området som ble berørt.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

? Ja

Det ble observert skjeggkre i noen leiligheter. Det har ikke blitt observert skjeggkre i denne leiligheten. Sanering dekkes av forsikringen til bygget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt ut feller i samtlige leiligheter i hele blokka.

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

? Ja

Det har vært stopp i septikkpumper i sykkelrommet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Driftsforeningen Meierikvartalet

Beskrivelse av arbeidet: Dette er ansvarsområdet til Driftsforeningen Meierikvartalet.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

? Ja

Bygget er nytt og har midlertidig brukstillatelse.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

? Ja

Det er gjennomført stikkprøver på trinnlyd i leilighetene. Disse har vært innenfor

kravene.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?  
? Ja

Blokken er lokalisert helt sentralt i Lillestrøm med restauranter, utesteder og butikker i umiddelbar nærhet. Balkongene kan ha mye vind i perioder.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

? Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

? Ja

Det er reklamasjonssak ovenfor utbygger ang. systemparkeringene. I denne leiligheten følger det med parkering på fast plass (dvs ikke i systemparkering). Viser forøvrig til vedtektene i Boligdriftsforeningen Meierikvartalet. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Bundebygg

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet utføres i regi av utbygger Bundebygg og deres underleverandører. Pågår fortsatt. Gjelder de som har systemparkeringer.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

? Ja

Rekkverkene på alle balkongene i Meierikvartalet vil bli avstivet for å tilfredsstille Tek 17. Dette gjøres av Bundebygg som en reklamasjonssak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

? Nei, ikke som jeg kjenner til.

## **Innhold**

Planløsning

16. etasje: Entré, 2 bad, stue/kjøkken, 3 soverom og walk-in closet.

Annet: Disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

## **Standard**

Entré

Velkommen inn i en nydelig leilighet med høy funksjonalitet, utmerket for både urbane par, barnefamilier og deg som ønsker å bytte ut huset med noe lettere. Leiligheten ligger i 16. etasje, og har enkel adkomst via oppganger og rask KONE-heis. På hoveddøren har leilighetene Defigo paneler, og ytterdøren har Yale Doorman. Begge med app-betjening.

Vel inne gir entreen et godt førsteinntrykk med downlights i taket og 1-stavs

eikeparkettgulv i lyst design. Hele leiligheten oppvarmes med vannbåren gulvvarme, og jakkene ryddes enkelt bort i et stort garderobeskap med duse, grønne fronter som matcher veggene. I leiligheten er veggfargene malt helt opp til taket for å fremheve den gode takhøyden.

#### Stue

Sammen utgjør stuen og kjøkkenet et åpent, sosialt og innbydende oppholdsrom, der store vindusflater på to sider sørger for glimrende utsikt og fortreffelige lysforhold. Vinduene går helt ned til gulvet, og inkluderer en stor skyvedør til den solfylte balkongen mot vest.

Om sommeren kan man nærmest viske bort skillet mellom inne og ute, og det flotte parkettgulvet kombineres med veggflater malt i en dempet sandfarge. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spisebord nærmest kjøkkenet.

#### Kjøkken

Kjøkkenet er stilrent og moderne, oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skapplass. Innredningen har hvite, glatte fronter, nedfelt oppvaskkum og oppgradert benkeplate i grått design. Benken fortsetter opp på veggen for et helhetlig uttrykk. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekk.

#### Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har en praktisk planløsning med to bad, hvor det ene ligger i suiteløsning med mastersoverrommet. Lysegrå vegg- og gulvfliser gir et stilrent uttrykk, og begge badene har downlights, gulvvarme og vegghengt toalett. På hovedbadet er det både et romslig dusjhjørne og et elegant, frittstående badekar med dusjløsning.

Lyset strømmer inn fra en stor vindusflate, og lite slår avslappende bad med fantastisk panoramautsikt. Det er ingen innsyn, og leiligheten er én av kun tre i blokken som tilbyr badekar. Dusjhjørnet er utstyrt med regnfallsdusj, mosaikkfliser og innfellbare glassdører.

Videre har badet dobbel servant med hvite skuffer og tilhørende speil i stor størrelse. Opplegg for vaskemaskin er etablert under en arbeidsbenk på det andre badet. Badet har et dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører, og baderomsinnredningen består av et servantskap med hvite skuffer og et speil med belysning.

#### Soverom og garderobe

Tre stilfulle soverom ligger vegg i vegg, noe som gir god fleksibilitet og mange valgmuligheter. Mastersoverrommet har eget bad og walk-in closet, og er et flott tilholdssted for små pauser i hverdagen. Størrelsen er svært god, og rommet har

tv-uttak, trendy spilevegg og privat balkong med morgensol. Her våkner man til magisk utsikt, og lyset strømmer inn fra to retninger.

I den ene vinduskarmen er en stilren eikeplate etablert – et gjennomtenkt element fra designerne. Veggene er holdt i en mørk blåtone for en lun og avslappende atmosfære. Soverommet har også air condition fra 2025, av typen Toshiba Signatur med fjernkontroll og mulighet for app-styring.

Garderoben er adskilt med skyvedør, og har et eikefarget Pax-skap med skuffer, hyller og klesoppheng. Også et av de øvrige soverommene er innredet med spilevegg, kombinert med tak og vegger malt i sort for et eksklusivt preg. Entreen har et stort garderobeskap, og ekstra lagringsplass finnes i en disponibel kjellerbod. Boden er plassert på det øverste kjellerplanet, noe som gir mindre risiko for vannskader.

#### Teknisk

I leiligheten er det også et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. For årlig bytte av filter har hver leilighet et filterabonnement organisert av styret. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

I 2024 ble det installert innvendige blackout-screens på alle soverommene, i tillegg til halvgjennomsiktige screens på hovedbadet og det største stuevinduet. Balkongvinduene og vinduene på mastersoverommet har halvgjennomsiktige screens utvendig. Det er installert vindmåler for automatisk inntrekk ved høy vind, og all solskjermingen styres via fjernkontroll.

Sameiet organiserer to utvendige vindusvasker i året. I entreen er en Defigo porttelefon etablert med panel, kamera og app-styring. Leiligheten har et Xcomfort Bridge-system med app for overvåking og styring av varme, utelys og belysning i entreen. I leiligheten er det rask internett-tilgang via fiber fra Telia, forhandlet frem av styret med prioritert kapasitet i lokalnettet.

Man kan velge mellom en pakke med høy hastighet eller en pakke med kabel-tv/ internett. Ved behov er det mulighet for oppgradering. Bygget er BREEAM-NOR-sertifisert, og har tekniske løsninger med høy kvalitet og sikkerhet. Det er videoovervåking av fellesarealene, og brannvarslingsanlegget er direkte tilkoblet Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR). Bygget er fullsprinklet, og hver leilighet er konstruert som egen branncelle.

#### Fellesareal og nabolag

Beliggenheten er utmerket, med kort gangavstand til alt man trenger i hverdagen – og mer til. Rett utenfor døren har man et godt kollektivtilbud, en rekke butikker og et rikt utvalg restauranter. Leiligheten er en del av Meierikvartalet i Lillestrøm, tegnet av Dark Arkitekter og ferdigstilt i november 2022. I kvartalet er det dagligvare, i tillegg til spisesteder som Mamma Pizza, Sabrura sushi og indiske Badmash.

Plassert i 16. etasje i Tårnhus 1 har leiligheten en eventyrlig panoramautsikt over Lillestrøm. Bygget er en av Norges høyeste boligblokker med 17 etasjer og 64 leiligheter. I 1. etasje har blokken næringslokaler med en hyggelig, lokal blomsterforretning. For beboerne er det en felles takhage i 3. etasje, og på gateplan er uteområdene pent opparbeidet med grøntarealer, gangstier, blomsterbed, koselige benker og diverse beplantning.

Det er lagt varme for snøsmelting, og eksterne aktører har ansvar for beplantningen. Fellesarealene er videoovervåkede, og inne finner man låsbare sykkelrom, infoskjerm i 1. etasje og et designet inngangsparti med sofa for sosiale møter. Ved inngangen er det sofa for hyggelig velkomst, postbokser med mursteinsdekorasjon og like postkasseskilt for et stilrent design. I 2. etasje har bygget to gjesteleiligheter og to selskapslokaler som kan leies av beboerne i Meierikvartalet.

Et profesjonelt vaskefirma sikrer hyggelige fellesarealer med renhold av alle heiser og oppganger. Det er flislagt gulv i alle etasjer, og hele kvartalet har en felles vaktmestertjeneste. I leiligheten flytter man seg enkelt etter solen på to overbygde balkonger, der utsikten gir en flott ramme for hyggen utendørs. Stuen forlenges av en vestvendt balkong på ca. 12 kvm, med sol fra ca. 16.30 til den går ned på kvelden.

Med andre ord; her nytes virkelig varme og late dager til fulle. Balkongen oppleves skjernet, og innbyr til stille stunder, så vel som lange, sosiale kvelder. På motsatt side har mastersoverrommet utgang til en østvendt balkong som måler ca. 8 kvm. Her nytes solen fra den står opp til rundt klokka 13 på formiddagen. Leiligheten slipper unna sol midt på dagen, som ellers ville skapt en drivhusvarme fra store vinduer til gulvet.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har samleavtale med Telia. Det leveres fiber for både tv og internett. Valgfri pakke mellom høy hastighet eller tv/internett. Mulig for å oppgradere om ønskelig.

### **Parkering**

Leiligheten disponerer en fast parkeringsplass i et felles garasjeanlegg. Garasjeplassen er merket nr. 139 og har en god intern plassering nærmest

inngangsdøren til Tårnhus 1. Sameiet har også et innendørs parkeringssystem med mulighet for elbillading. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP4818514

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Det opplyses at selger også er styreleder i sameiet.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Bygget har et fjernvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme i alle rom.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

B

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 12 800 000

### **Omkostninger kjøper**

12 800 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

320 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

321 390 (Omkostninger totalt)

333 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

336 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

13 121 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 133 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 136 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Eiendomsskatt**

Kr 1 473 for år 2026

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 779 729 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 7 118 917 for år 2024

**Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

108/4751

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader: Felleskostnader kr. 5 009

Tilleggsytelser: TV/Bredbånd kr. 318

Renovasjonsgebyr kr. 315

Måler: 2102 Techem avleser - Vann/avløp: Akonto vann og avløp ( 21023 - 61) kr. 1 042

Fjernvarme og varmtvann blir fakturert månedlig direkte fra Lyse Energi.

Felleskostnader inkluderer: felles bygningsforsikring, strøm fellesareal, festeavgift, drift- og vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar, vaktmestertjenester, felles lokaler m.m.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 684

## Sameiet

**Sameienavn**

Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie

**Organisasjonsnummer**

929119290

**Om sameiet**

Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie består av 64 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den

10.11.2021. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 81 bnr. 2696 i Lillestrøm kommune, med fellesanlegg av enhver art

- Sameiet har plikt til å være medlem av boligdriftsforeningen. Boligdriftsforeningen er sammen satt av flere sameier i Meierikvartale, samt felleslokaler og felle uteområder.
- Å være del av Meierikvartalet gir noen ekstra fasiliteter som to gjesteleiligheter, to selskaps lokaler, felles takhage, felles garasjeanlegg og flere låsbare sykkelrom.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsopgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Usbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 81, bruksnummer 2696, seksjonsnummer 61 i Lillestrøm kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3205/81/2696/61:

16.01.2014 - Dokumentnr: 42966 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: NOK 2 400 000

Gjelder fra dato: 01/01-2014  
Tomteverdi: NOK 40 000 000  
Pant for forfalt festeavgift  
Bestemmelser om regulering av leien  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale  
Gjelder feste  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune  
Org.nr: 820 710 592  
Bestemmelse om rett til bruk av areal for reparasjon av bygninger og konstruksjoner  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696 F  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2022 - Dokumentnr: 525583 - Erklæring/avtale  
Gjelder feste  
Forpliktet til å være medlem av felles driftsforening  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2022 - Dokumentnr: 1211548 - Bestemmelse om adkomstrett  
Gjelder feste  
Gjensidig rett gjelder adkomst til takhagen  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2022 - Dokumentnr: 1211548 - Bestemmelse om adkomstrett  
Gjelder feste  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715  
Adkomst til takhage  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2026 - Dokumentnr: 452314 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Gjelder feste  
Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS  
Org.nr: 926 743 023  
Elektronisk innsendt

10.11.2021 - Dokumentnr: 1415850 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 61

Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 108/4751

01.01.2024 - Dokumentnr: 201946 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2696 Snr:61

28.04.2022 - Dokumentnr: 454131 - Bruksrett  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:1-65

Rett til å benytte takhage  
Bestemmelse om vedlikehold  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2022 - Dokumentnr: 454328 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:1-65

Rett til å bruke sykkeltrapp  
Bestemmelse om vedlikehold  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2022 - Dokumentnr: 518482 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:1-65

Gjelder kjøreareal i parkeringskjeller  
Bestemmelse om vedlikehold  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2022 - Dokumentnr: 543342 - Bruksrett  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:1-65

Rett til å benytte utomhusareal  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2022 - Dokumentnr: 563792 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:1-65

Rett til å benytte sykkelparkeringsplasser  
Bestemmelse om kostnader vedrørende drift og vedlikehold  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2022 - Dokumentnr: 1275939 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:1 -65

Bruksrett til boder

Rettighetshaver kan ikke selge, pantsette eller på annen måte disponere over sin rettighet på annen måte enn sammen med sin seksjon i gnr. 81 bnr. 2696  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tårnbygg B4S og B4n, del av kjeller og del av utomhusområder datert 03.11.2022

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

03.11.2022.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Boligen ligger i et område regulert for sentrumsformål.

Området er regulert av reguleringsplan "Detaljregulering for Meierikvartalet, Plan-ID 540 datert 04.04.16, revidert 30.08.19 og 15.06.22" og kommuneplan.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 900 Garantipremie/inneståelse
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 32 500 Markedspakke
- 7 900 Oppgjørshonorar
- 5 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 4 000 Visning/overtakelse stk. (privatvisning er kostnadsfritt)
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 172 300

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid og utlegg.

### **Ansvarlig megler**

Nils-Erling Bleikvassli  
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
[nils.erling.bleikvassli@aktiv.no](mailto:nils.erling.bleikvassli@aktiv.no)  
Tlf: 977 93 481

### **Ansvarlig megler bistås av**

Nils-Erling Bleikvassli  
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
[nils.erling.bleikvassli@aktiv.no](mailto:nils.erling.bleikvassli@aktiv.no)  
Tlf: 977 93 481

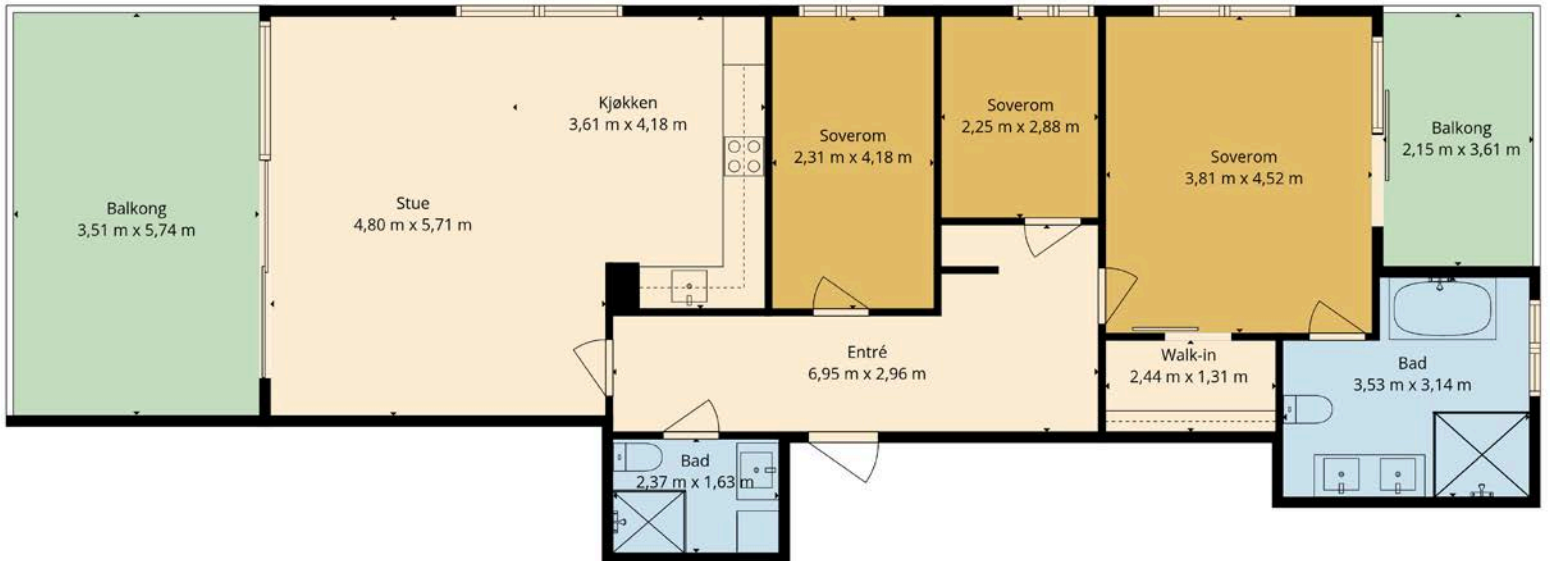
Albertine Schaug  
Eiendomsmegler / Partner  
albertine.schaug@aktiv.no  
Tlf: 468 09 448

**Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023  
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

**Salgsoppgavedato**

06.05.2026



















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Sørumsgata 7 , 2000 LILLESTRØM

🏠 LILLESTRØM kommune

# gnr. 81, bnr. 2696, snr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m<sup>2</sup> BRA-i: 102 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 13907-3653

Eiendomsverdi ref nr: LM2894

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



**STIGEN Boligtakst AS**

**NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen  
Uavhengig Takstingeniør  
jo@takspartner.no  
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 16. etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og brukslitasje, og har etter takstmannens oppfatning ikke noe behov for oppussing og modernisering. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringdagen.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2021

En B-30 og db-43 ytterdør el- lås. 3 lags isolerglass terrassedører fra 2021

Utgang fra kjøkken/stue til en balkong på ca. 12m<sup>2</sup>.

Utgang fra soverom til en balkong på ca. 8m<sup>2</sup>.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og spilevegg.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer. Montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjelheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 1

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2018

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, dobbel servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett badekar

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 5cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

#### Bad 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skulleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell

besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell

besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rør anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

# Beskrivelse av eiendommen

Varmtvann er felles i regi av sameiet.  
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Anlegg med automatsikringer.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

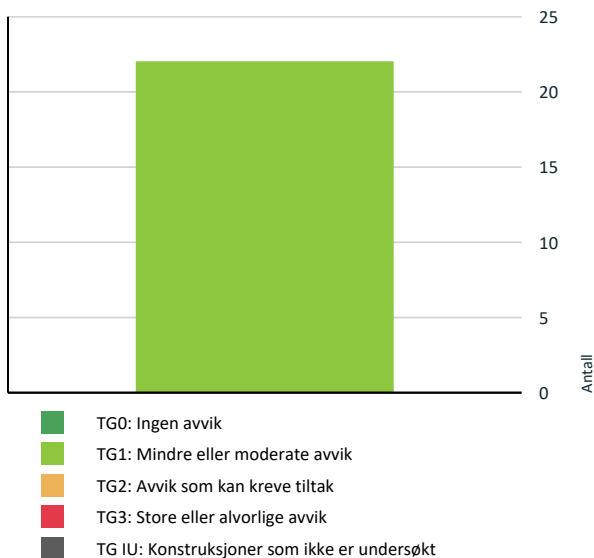
[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2022

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Brukes som bolig.

### Standard

### Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2021.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

En B-30 og db-43 ytterdør el- lås. 3 lags isolerglass terrassedører fra 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Utgang fra kjøkken/stue til en balkong på ca. 12m<sup>2</sup>.

Utgang fra soverom til en balkong på ca. 8m<sup>2</sup>.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og spilevegg.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer. Montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

## VÅTROM

### 16. ETASJE > BAD 1

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2018

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, dobbel servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett badekar

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 5cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

# Tilstandsrapport



## 16. ETASJE > BAD 1

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

## 16. ETASJE > BAD 1

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivellert fra terskel til sluk og det ble målt 5cm fall. Forhold under badekar er ikke vurdert.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

## 16. ETASJE > BAD 1

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.



## 16. ETASJE > BAD 1

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, dobbel servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett badekar  
Det er tilkoblet et vannklosett.

# Tilstandsrapport

## 16. ETASJE > BAD 1

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

## 16. ETASJE > BAD 1

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

## 16. ETASJE > BAD 2

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

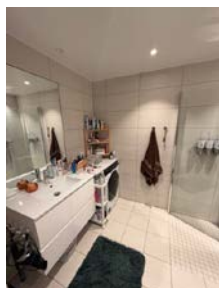
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.



## 16. ETASJE > BAD 2

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

## 16. ETASJE > BAD 2

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

## 16. ETASJE > BAD 2

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.



## 16. ETASJE > BAD 2

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

## 16. ETASJE > BAD 2

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

## 16. ETASJE > BAD 2

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

## KJØKKEN

### 16. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.



### 16. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 1** Vannledninger

##### Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørproppleg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende



## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme.

Rørproppleg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

# Tilstandsrapport

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Tg er gitt med tanke på alder.



## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2022**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

# Tilstandsrapport

6.

**Nei**

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ukjent**

## Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektriske anlegget. Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

# Tilstandsrapport

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

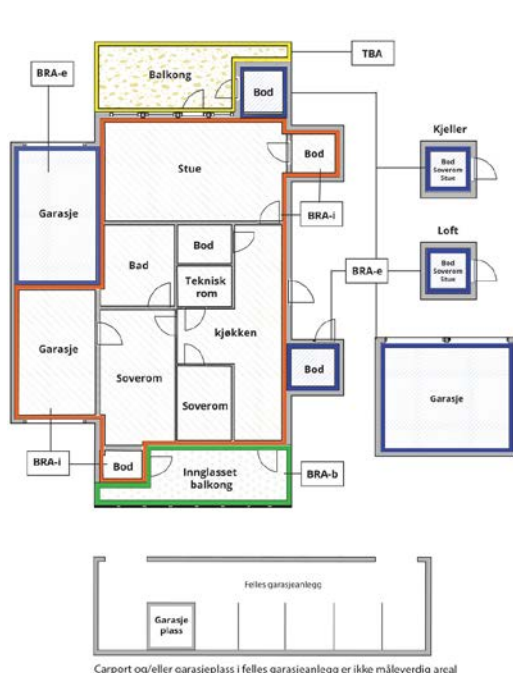
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
16. Etasje	102			102	20
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>102</b>	<b>5</b>			<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>107</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
16. Etasje	Bad 1, bad 2, kjøkken, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

## Lovlighet

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	2696		61	529 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Festet

### Adresse

Sørumsgata 7

### Hjemmelshaver

Silkoset Ragnhild

### Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no Festekontrakt er ikke fremlagt. Øvrige festeforhold kan innhentes hos forretningsfører.

### Eierandel

108 / 4751

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Festet tomt på 529,00m<sup>2</sup>.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

### Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

-2024 - Installert innvendige screens

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

-2025 - Det ble observert skjeggkre i noen leiligheter. Det har ikke blitt observert skjeggkre i denne leiligheten. Utbedret og forebygging av Anticimex

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.04.2026	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.04.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	03.11.2022		Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	01.07.2022	Elektro Experten AS	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	28.04.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Ragnhild Silkoset

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sørumsgata 7

2000 Lillestrøm

3205-81/2696/0/61



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Det har vært lekkasje fra tak ned i leilighet i 17 etg. Dette ble utbedret av utbygger som en reklamasjonssak. Denne leiligheten ble ikke påvirket av dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Bundebygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Bundebygg sveiset takskjøter både ved lekkasjestedet og de andre skjøtene som forebyggende.

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Det har vært oversvømmelse i de nedre bodområdene og sykkelgarasjen. Denne leiligheten har bod i et høyere område og ble derfor ikke påvirket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Driftsforeningen Meierikvartalet

**Beskrivelse av arbeidet:** Driftsforeningen Meierikvartalet var ansvarlig for området som ble berørt.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Det ble observert skjeggkre i noen leiligheter. Det har ikke blitt observert skjeggkre i denne leiligheten. Sanering dekkes av forsikringen til bygget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Anticimex

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble satt ut feller i samtlige leiligheter i hele blokka.

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Det har vært stopp i septikkpumper i sykkelrommet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Driftsforeningen Meierikvartalet

**Beskrivelse av arbeidet:** Dette er ansvarsområdet til Driftsforeningen Meierikvartalet.

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Bygget er nytt og har midlertidig brukstillatelse.

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Det er gjennomført stikkprøver på trinnlyd i leilighetene. Disse har vært innenfor kravene.

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**



Blokken er lokalisert helt sentralt i Lillestrøm med restauranter, utesteder og butikker i umiddelbar nærhet. Balkongene kan ha mye vind i perioder.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Det er reklamasjonssak ovenfor utbygger ang. systemparkeringene. I denne leiligheten følger det med parkering på fast plass (dvs ikke i systemparkering). Viser forøvrig til vedtektene i Boligdriiftsforeningen Meierikvartalet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Bundebygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Arbeidet utføres i regi av utbygger Bundebygg og deres underleverandører. Pågår fortsatt. Gjelder de som har systemparkeringer.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Rekkverkene på alle balkongene i Meierikvartalet vil bli avstivet for å tilfredsstille Tek 17. Dette gjøres av Bundebygg som en reklamasjonssak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---



33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

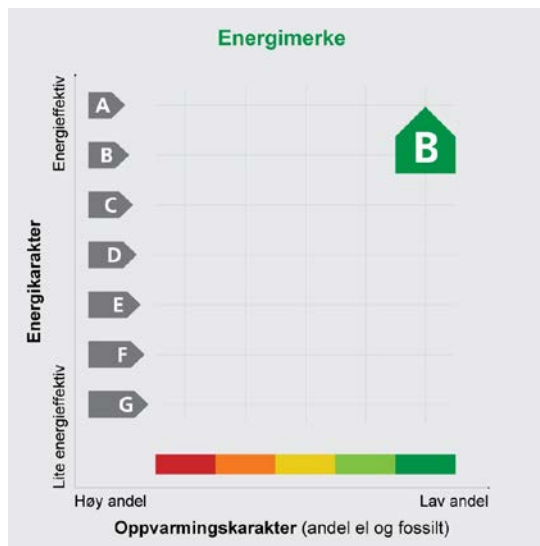
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Sorumsgata 7
Postnr	2000
Sted	Lillestrøm
Leilighetsnr.	
Gnr.	81
Bnr.	2696
Seksjonsnr.	59
Festenr.	
Bygn. nr.	300736520
Bolignr.	H1601
Merkenr.	A2022-1444574
Dato	30.09.2022



Innmeldt av Rambøll Norge AS v/ ABMD

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

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 27.04.26 Side 1 av 2

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie	<b>Vår ref.:</b> 2102/61	<b>Fødselsdato eier:</b> 30.09.1968
Sørumsgata 7	<b>Type:</b> Boligsameie	
2000 LILLESTRØM	<b>Eiere:</b> Ragnhild Silkoset	
<b>Organisasjonsnr:</b> 929 119 290	<b>Seksjonsnr:</b> 61	

### 1: Felleskostnader

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>6 684</b>	
Felleskostnader:	Felleskostnader	5 009
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	318
	Renovasjonsgebyr	315
Måler:	2102 Techem avleser - Vann/avløp: Akonto vann og avløp ( 21023 - 61)	1 042

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.: 56 514
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 2 739 000

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ragnhild Silkoset  
Adresse: Sørumsgata 7  
Postnr/-sted: 2000 LILLESTRØM  
Telefon: Mob.: 46410565  
E-post: vetlegrottheim@gmail.com

### 6: Ligning - 2025

	Gjeld:	56 514	Andre inntekter:	448
Annen formue:	21 659	Utgifter:	0	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:  
Seksjonsnr: 61 Partialobligasjonsnr:

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022  
Gårds/bruksnr: 81/2696 - seksjon:61  
Bygningstype: Blokk  
Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 529.1  
Årlig festeavgift: 273 900,00  
Avg. reguleres: <ukjent>

### 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP4818514

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 03.11.2022 Første innflytting: 03.11.2022 SSBnr: H1603  
Etasje: 16 Oppvarmingstype: Uspesifisert  
Heis: Ja  
Parkeringsstype: Ingen ()  
Systemlås: Nei Antall rom: 4  
Husdyrhold: Oppr. antall rom: 4  
Livsløp standard: Nei Kategori: Boligseksjon  
Fasiliteter:

Styret vedtok i Oktober 2024 en ekstra ordinær innbetaling på 192.000,- over 3 mnd fordelt på eierbrøk.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 27.04.26 Side 2 av 2

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie	<b>Vår ref.:</b>	2102/61	<b>Fødselsdato eier:</b>	30.09.1968
Sørumsgata 7	<b>Type:</b>	Boligsameie		
2000 LILLESTRØM	<b>Eiere:</b>	Ragnhild Silkoset		
<b>Organisasjonsnr:</b>	929 119 290			

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fjernvarme og varmtvann blir faktuert direkte månedlig fra Lyse Energi. Lyse energi må ha beskjed ved eierskifte. Kaldtvannsmåler og varmtvannsmåler må avleses ved eierskifte og avregning på vannmåler foretas av Usbl.

Eierne kan ha garasjeplass, som kan følge salg av boligen disse er registrert i Meierikvartalet Boligdriftsforening.

Parkeringsplassene står som en servitutt Gnr. 81 Bnr 106. eller Gnr. 81 eller bnr. 947

Alle boligsameier skal betale andel festeavgift ihht vedtektene til Meierikvartalet driftsforening. «Festeavgiften fordeles etter erklæring om rettighet i fast eiendom av 20. mai 2022 dok.nr. 543342». (Fellesarealer som boligsameiene eier i felleskap står på festet tomt.)

Renovasjonsgebyr for 2026 fordeles likt på alle seksjoner. Vann og avløpsgebyr blir tatt med i avregningen for vann og avløp og deles flatt.

FDV er lagt i samme portal som tilvalgsportalen og innloggingen ser slik ut:

<https://meierikvartalet.minetilvalg.no/Login>

Ta kontakt med [nils@cpr.no](mailto:nils@cpr.no) for tilgang til deg og bytte av eiere.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post [nøkler@usbl.no](mailto:nøkler@usbl.no). Oppgi nøkkelnummer.



**INNKALLING 2026**

## Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Torsdag 19.03.2026 kl. 17:30

Meierikvartalet Tårnhus 1 selskapslokale

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

## Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



## **Innkalling til ordinært årsmøte i Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie**

Møtet finner sted torsdag 19.03.2026 kl. 17:30 - Meierikvartalet Tårnhus 1 selskapslokale

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på [Usbl.no](#), Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

## **Saksliste**

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2025

### 3 Årsmelding 2025

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

5.1 Forslag til endring i vedtektene – tillegg til § 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

### 6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

## Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes

### 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er på kr. 202.000 og gjelder for styreperioden 2025-2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 202.000,- godkjennes

### 5. Andre saker

#### 5.1 Forslag til endring i vedtektene – tillegg til § 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

I henhold til eierseksjonsloven § 24 står det følgende:

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet."

#### **Forslag til tillegg i sameiets vedtekter (ny tredje setning i § 6):**

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

Flertallskrav: 2/3 flertall

**Forslag til vedtak:** Årsmøte vedtar ny tredje setning i § 6 i sameiets vedtekter: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ragnhild Silkoset, Valgt fra 14.03.2025, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Gustav Jigberg, Valgt fra 08.11.2024, Valgt for 2 år. Fratrer  
Styremedlem, Harald Hegerberg, Valgt fra 14.03.2025, Valgt for 2 år. Fratrer  
Styremedlem, Øyvind Solvang, Valgt fra 14.03.2025, Valgt for 2 år.  
Styremedlem, Line Evensen, Valgt fra 08.11.2024, Valgt for 2 år. Ønsker gjenvalg.  
Varamedlem, Fredrik Ruud, Valgt fra 14.03.2025, Valgt for 1 år. Fratrer

### 6.1 Valg av medlemmer til styret

Det ønskes to styremedlemmer inn til styret. Line Evensen er på valg og stiller til gjenvalg for to år. Geir Arne Moe stiller til valg som styremedlem i to år.

Harald Hegerberg, Gustav Jigberg og Fredrik Ruud frarer fra styret.

Nåværende styre mener at fire styremedlemmer er tilstrekkelig for å håndtere styresakene.

**Forslag til vedtak:** Det velges to styremedlemmer for to år.

### 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem er på valg.

**Forslag til vedtak:** Det kan velges inntil 2 varamedlemmer ihht. sameiet vedtekter.

### 6.3 Valg av valgkomite

Det er kommet tre ønsker om å sitte i valgkomite. Dette er Daniel Rennesund, Kristoffer Holm og Geir Thoen. Det ønskes valgkomite på en til to medlemmer.

**Forslag til vedtak:** Det velges valgkomite på inntil to medlemmer.

## Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>509 721</b>	<b>376 492</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	545 051	133 229
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>545 051</b>	<b>133 229</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>1 054 772</b>	<b>509 721</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>		
Omløpsmidler	1 963 180	1 556 352
Kortsiktig gjeld	-908 408	-1 046 630
<b>C Arbeidskapital</b>	<b>1 054 772</b>	<b>509 721</b>

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2025 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	2 900 392	2 444 437	2 904 299	3 001 759
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 900 392</b>	<b>2 444 437</b>	<b>2 904 299</b>	<b>3 001 759</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	217 755	0	0	338 736
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>217 755</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>338 736</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>3 118 147</b>	<b>2 444 437</b>	<b>2 904 299</b>	<b>3 340 495</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	27 495	25 380	25 380	28 482
Styrehonorar	3	220 500	198 700	180 000	202 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		179 164	93 271	0	244 096
Kostnad eiendom/lokaler	4	868 409	522 149	515 260	1 352 347
Kommunale avgifter/renovasjon		0	207 151	0	190 021
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	19 089	6 893	6 156	32 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	27 363	27 364	15 130	12 000
Reparasjon og vedlikehold	7	244 558	430 472	660 315	275 000
Revisjonshonorar		7 830	7 144	9 234	10 330
Forretningsførerhonorar		83 388	80 258	81 042	86 772
Andre honorar	8	117 944	20 170	66 624	166 528
Kontorkostnad		0	0	133 380	0
TV/bredbånd		339 610	290 941	0	244 224
Kontingenter og gaver		0	900	0	0
Forsikringer		174 996	147 056	160 746	197 224
Andre kostnader	9	284 459	276 071	783 000	299 471
<b>Sum kostnad</b>		<b>2 594 805</b>	<b>2 333 919</b>	<b>2 636 267</b>	<b>3 340 495</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>523 342</b>	<b>110 518</b>	<b>268 032</b>	<b>0</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		21 709	22 711	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>-21 709</b>	<b>-22 711</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>545 051</b>	<b>133 229</b>	<b>268 032</b>	<b>0</b>
Overført sameiekapital		545 051	133 229	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>545 051</b>	<b>133 229</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2025 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		27 030	98 356
Kundefordringer		11 915	76 696
Kostnader til avregning		733 196	605 152
Andre kortsiktige fordringer		27 174	32 097
Forskuddsbetalte kostnader		122 205	145 203
Innestående konsernkonto og bank		1 041 661	598 848
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 963 180</b>	<b>1 556 352</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 963 180</b>	<b>1 556 352</b>

## Balanse 2025 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 054 772	509 721
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 054 772</b>	<b>509 721</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>1 054 772</b>	<b>509 721</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		27 697	21 177
Leverandørgjeld		145 003	442 291
A konto til avregning		735 708	569 250
Annen kortsiktig gjeld		0	13 913
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>908 408</b>	<b>1 046 630</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>908 408</b>	<b>1 046 630</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 963 180</b>	<b>1 556 352</b>

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ragnhild Silkoset  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Line Evensen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øyvind Solvang  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gustav Jigberg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Harald Hegerberg  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 64 seksjoner og 1 felles rom.

Eiendommer er oppført på gnr. 81 bnr. 2696 i Oslo kommune. Eiertomt på 529,1 kvm. Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisnr. SP4818514.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner kaldt vann, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 636 328	1 989 528
3610 Sameieinnbetalinger	0	192 012
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	264 064	266 985
3622 Leietillegg kabel-tv/internett fellesrom	0	-4 088
<b>Sum</b>	<b>2 900 392</b>	<b>2 444 437</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	217 755	0
<b>Sum</b>	<b>217 755</b>	<b>0</b>

Konto 3990 gjelder etterfakturering av vann og avløp for periode april - desember 2025, fjernvarme for periode august - desember 2023, samt inntektsføring av restbeløpet på avregningen 2023-2024.

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	27 495	25 380
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	195 000	180 000
5332 Styrehonorar .- viderefakturering	25 500	18 700
<b>Sum</b>	<b>247 995</b>	<b>224 080</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	43 614	-32 693
6341 Brannalarm	102 862	91 020
6360 Utvendig vindusvask og fasadevask	117 000	6 051
6361 Fast renhold	139 870	52 672
6364 Matteleie	33 485	43 755
6392 Containerleie/tømming	0	6 378
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	15 823	2 700
6398 Felleskostnader	415 756	352 266
<b>Sum</b>	<b>868 409</b>	<b>522 149</b>

### Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Bevar HMS, epost lisens	19 089	6 893
<b>Sum</b>	<b>19 089</b>	<b>6 893</b>

### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	24 385	23 691
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 450	3 673
6552 Driftsmateriell	528	0
<b>Sum</b>	<b>27 363</b>	<b>27 364</b>

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	18 999	13 440
6603 Vedlikehold elektro	16 362	22 681
6611 Vedlikehold heiser	93 736	66 620
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	68 063	46 520
6641 Malerarbeider	301	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	212 557
6644 Fasade/balkonger	0	59 375
6648 Vedlikehold dører og porter	47 098	9 280
<b>Sum</b>	<b>244 558</b>	<b>430 472</b>

### Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	52 025	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	19 205	20 170
6720 Juridisk honorar	20 538	0
6750 Vakthold	26 176	0
<b>Sum</b>	<b>117 944</b>	<b>20 170</b>

Konto 6714 gjelder nøkler avtale, godkjenning av bruksoverlating, administrasjonsgebyr ved fakturering, samt sms tjenester i portal.

### Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	0	4 373
7719 Møter, div. styret	6 136	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	273 900	268 006
7770 Betalingskostnader	1 595	1 044
7773 Omkostninger innkreving	2 827	2 648
<b>Sum</b>	<b>284 459</b>	<b>276 071</b>

**Note 10 - Egenkapital**

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	509 721	545 051	1 054 772
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>509 721</b>	<b>545 051</b>	<b>1 054 772</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>509 721</b>	<b>545 051</b>	<b>1 054 772</b>

## Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie**

Styreleder	Ragnhild Silkoset (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Line Evensen (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Harald Hegerberg (sign.)	21.02.2026
Styremedlem	Øyvind Solvang (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Gustav Jigberg (sign.)	27.02.2026



Til årsmøtet i Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 avvirket.

#### 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 77.16.xxx.xxx

2026-03-02 18:19:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G6FRT-HNR6L-XLMGB-X6617-5ZF04-YAMTH

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Årsmelding 2025 - Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ragnhild Silkoset  
Styremedlem, Gustav Jigberg  
Styremedlem, Harald Hegerberg  
Styremedlem, Øyvind Solvang  
Styremedlem, Line Evensen  
Varamedlem, Fredrik Ruud

Styret i Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie består av 2 kvinner og 3 menn.

## Virksomhetens art

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 929119290

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie består av 64 boliger og 1 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4818514. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Evakueringsøvelse: Gjennomført felles evakueringsøvelse og test av brannvarslingssystemer i samarbeid med Meierikvartalet Boligdriftsforening.
- Faste HMS-runder: Gjennomført kontinuerlige/bi-månedlige vernerunder i fellesarealene. Under disse rundene kontrolleres rømningsveier, brannslukningsutstyr og dører, og eventuelle avvik loggføres direkte i Bevar HMS for oppfølging.
- Service på brann- og sprinkelanlegg: Tett oppfølging av byggets sikkerhetssystemer, inkludert full kontroll og service av brannalarmanlegget (via Schneider) og lovpålagt service av sprinkelanlegget i bygget i løpet av høsten.
- Opplæring og beboerinformasjon: Etablert tiltak for å sikre at alle beboere i

Tårnhus 1 får nødvendig opplæring i bruk av avfallssystemet og prosedyrene ved utløsning av brannalarm, for å forhindre feilbruk og unødige utrykninger. Det er også sendt ut årlig informasjonsskriv om HMS og brannvern til alle beboere.

- Sikring mot isnedfall: Innført operative sikringsrutiner ved fare for isnedfall fra fasaden, for å sikre beboeres liv og helse samt opprettholdelse av rømningsveier. Styret har kontinuerlig fulgt opp utbygger med testing av snøfangere og friksjonsbelegg som midlertidige tiltak.
- Profesjonell byggdrift (Vaktmester): Styret har inngått ny avtale med Usbl Boservice. Vaktmester utfører nå rutinemessige sjekker av branntavler for feil/utkoblinger, tester at heiser fungerer som de skal, og sjekker at rømningsdører er operative.
- Årlig risikovurdering: Gjennomført den lovpålagte årlige risikovurderingen og HMS-gjennomgangen av bygget, herunder fysisk befaring av fellesarealer og tekniske rom

## Styrets arbeid

Årsberetning 2025: Et moderne, trygt og unikt hjem i Tårnhus 1

Tårnhus 1 er et synlig landemerke i Lillestrøm by. Med sine 17 etasjer byr sameiet på en kombinasjon av urbant storbyliv, kombinert med bærekraftige og høyteknologiske løsninger. Året 2025 har vært et svært aktivt år for styret. Vårt hovedfokus har vært verdisikring – å beskytte sameiets økonomi, ivareta beboernes helse, miljø og sikkerhet (HMS), og sikre at bygget opprettholder den høye standarden hver og en av beboerne har investert i.

### Styrets arbeid og viktige hendelser i 2025

Etter en omrokking i styret våren 2025, har det nye styret jobbet målrettet med å sikre bygningsmassen, rydde opp i avtaler og bedre sameiets økonomi. Gjennom konkrete grep har sameiet oppnådd betydelige kostnadsbesparelser, samtidig som kvaliteten på driften er hevet.

1. Verdisikring gjennom trygg og økonomisk drift. Å forvalte et høyteknologisk bygg krever gode rutiner. Styret har i 2025 gjennomgått alle driftsavtaler for å sikre at vi får profesjonell hjelp til riktig pris:

Økonomi: Gjennom en aktiv kostnadskontroll og reforhandling av driftsavtaler har styret i 2025 snudd en krevende situasjon til et overskudd på 545 051 kroner, noe som har doblet sameiets arbeidskapital til over 1 million kroner. Dette er innenfor det anbefalte nivået på 3 x husleieinntekter. Dersom det ikke skjer uforutsette hendelser forventes det at husleien holdes stabil fremover.

Ny, profesjonell vaktmesteravtale: For å sikre forsvarlig tilsyn av byggets verdier og tekniske anlegg, inngikk styret en ny avtale med Usbl Boservice. Vaktmesteren ivaretar nå løpende sjekk av alt fra brannpaneler til heiser. Gjennom en grundig anbudsprosess sparte styret sameiet for hele 130 000 kr sammenlignet med det dyreste tilbudet.

Fasade og renhold: Styret forhandlet frem tidligere en svært gunstig avtale med klatrere for utvendig vindus- og fasadevask til 93 000 kr i året – hele 90 000 kr lavere enn det dyreste anbudet. Samtidig valgte styret å si opp avtalen for innvendig renhold på høsten på grunn av manglende kvalitet, for å sikre at gulv og korridorer ivaretas på en måte som bevarer overflatene. Ny leverandør starter våren 2026.

2. Fokus på HMS, sikkerhet og trivsel Helse, miljø og sikkerhet (HMS) er styrets viktigste lovpålagte oppgave, og direkte knyttet til sikring av liv og eiendom. Styret benytter internkontrollsystemet Bevar HMS systematisk:

Trygghet og trivsel: Inngangspartiet vårt er byggets hovedrømningsvei og underlagt svært strenge brannkrav. For å gjenskape den representative standarden beboerne ble lovet i salgsprospektet – uten å gå på bekostning av liv og helse – har styret vedtatt innkjøp av en spesialtilpasset, brannsikker sofa til ca. 20 000 kr. Dette løfter førsteinntrykket av bygget og skaper et hyggelig bomiljø. Også den grønne planen i inngangspartiet er brannsikker. Styretavla ved inngangspartiet er flyttet slik at alle lett ser de daglige beskjedene som kommuniseres til beboerne der.

72% av beboerne i blokka vår er eiere, mens 28% er utleid. Styret jobber kontinuerlig med å informere nye beboere og leietakere om husordensregler slik at bomiljøet vårt fortsetter å være godt. Vi bruker mye tid på å informere beboerne om regler, løsninger og andre henvendelser. Dette er viktig arbeide for å sikre at alle trives.

Opplæring og skadeforebygging: Feil bruk av det høyteknologiske avfallssuget (Envac) og falske brannalarmer har tidligere medført store ekstrakostnader (fra 7.000 til 10.000 kr per utrykning). Styret har i 2025 lagt stor vekt på å informere nye beboere i riktig bruk,

for å forhindre skader på felles anlegg og unødige utgifter. Styremedlemmene har gjennomgått avansert opplæring i å åpne Envac når det er tett, noe som medfører en besparelse for sameiet på over 5.000 kr per feilmelding, og med opp mot 15 feilmeldinger på et år har dette spart sameiet for store kostnader.

Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget i en blokk av vår størrelse er svært komplisert. Styret har ved hjelp av en beboer med ekspertkompetanse, fått kvalitetssikret både dokumentasjon og utføring av det elektriske arbeidet i blokka.

FDV: FDV står for Forvaltning, Drift og Vedlikehold. FDV dokumentasjon er helt nødvendig for at styret skal vite hvilke tekniske løsninger som er valgt for vårt bygg, og hvordan disse skal vedlikeholdes. Som eksempel opplevde flere beboere at vannet ble borte en søndag formiddag. I slike tilfeller er tegninger av vannrør og waterguards (følere for vannlekkasje) avgjørende for å lokalisere feilene. Styret har etter tre års kontinuerlige henvendelser endelig fått på plass en dokumentasjonsløsning hvor vi har tilgang på disse dokumentene. Det gjør at feilsøking kan gå raskere.

3. Juridisk verdisikring (Reklamasjonssaker mot utbygger): Ettersom bygget er nytt og fortsatt innenfor reklamasjonsperioden, har det vært en stor jobb å følge opp byggetekniske mangler mot utbygger (BundeBygg/Stor-Oslo Eiendom). Styret har fortsatt over 100 bittesmå, små og store reklamasjonssaker på fellesarealene, og jobber hardt for at bygget skal leveres i kontraktsmessig stand. Dette arbeidet er svært viktig for å hindre fremtidige kostnader. Særlig fokus har vært rettet mot kritiske sikkerhetsavvik som påvirker byggets verdi og beboernes trygghet. Dette gjelder blant annet:

Sikring av foreldelsesfristen: For å beskytte sameiets økonomiske og juridiske krav før den ordinære foreldelsesfristen utløp, fremforhandlet styret en formell utsettelse for å sikre at manglene ikke faller på sameiets egen regning. Dette er svært viktig for å holde fremtidig husleiekostnader nede.

Juridisk bistand og fellesarealer: Rekkverkene på balkongene er for myke og tilfredsstillende ikke de lovpålagte sikkerhetskravene i TEK17. Det vil bli montert tverrgående list på alle rekkverkene for å utbedre denne bygningsfeilen. Styret i Tårnhus 1 viderefører oppfølgingen av sameiets rettigheter på fellesarealer til boligdriftsforeningen Meierikvartalet. Boligdriftsforeningen Meierikvartalet består av styrelederne fra alle boligsameiene i Meierikvartalet. Styrelederen fra Tårnhus 1 er styreleder i boligdriftsforeningen. De har engasjert advokat for å få fortgang i felles reklamasjonssaker. Boligdriftsforeningen holder også i reklamasjonssakene rundt ulelyd i kvartalet og problemer med rundt de tekniske parkeringsanleggene.

Fare for isnedfall: Det er som nevnt tidligere dokumentert livsfarlig nedfall av is og snø fra fasaden. Utbygger valgte formelt å avvise denne reklamasjonen i oktober 2025. Styret ser svært alvorlig på dette og forbereder nå videre skritt mot utbygger sammen med de andre sameiene og advokat, for å sikre et varig og trygt bygulv. Testløsningene med snøfangere på vindusbrettene har vist seg å fungere svært godt, og vil bli installert på hele blokka. Med dette tiltaket anser styret at den aller viktigste sikkerhetssaken vil bli løst i 2026.

Til tross for et krevende arbeid mot utbygger, har vi lagt bak oss et år med sterke økonomiske resultater, styrket sikkerhet og mange forbedringer. Sammen gjør vi Meierikvartalet Tårnhus 1 til et trygt, representativt og fantastisk sted å bo!

Med vennlig hilsen, Styret i Tårnhus 1

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2026

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier:

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 19.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

### NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

# VEDTEKTER

for

## Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie (org.nr. 929 119 290)

*i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr.65*

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 24.03.2022, sist endret på årsmøtet 19.03.2026.

### § 1

#### NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 10.11.2021.

Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie består av 64 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 81 bnr. 2696 i Lillestrøm kommune, med fellesanlegg av enhver art.

### § 2

#### ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet eller næringslokale) og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenheter (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenheter er fellesareal. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og vedtak fattet i årsmøtet og av styret.

Bruksenheter og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til uødig eller urimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål. Næringsseksjonen kan benyttes av samtlige eierseksjonssameier i Meierikvartalet i tråd med reguleringen som festlokale, aktivitetsrom, gjesterom eller lignende Eierseksjonssameiene i Meierikvartalet har inngått en avtale om bruken av arealene. Fellesarealene (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre seksjonseieres (eller andre bruksrettsinnehaveres) bruk uødig eller urimelig hindres.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av sameiets installasjoner. Slikt vedlikehold og ettersyn skal søkes gjennomført til minst mulig ulempe for den seksjonseier dette gjelder.

Seksjonseierne plikter å medvirke til å undertegne alle dokumenter som er nødvendig for resekksjonering, samt eventuelle fradelinger og øvrige disposisjoner som er nødvendig for selgers utbygging. Iht. beslutning fattet av sameiermøtet xx.xx.xxxx skal snr. xx til snr. resekksjoneres, eiendommen fradeles/grensejusteres e.l., og utbygger eller den utbygger utpeker kan gjennomføre dette på vegne av seksjonseier. Denne forpliktelsen vil bli tinglyst på seksjonen og gjelder inntil utbyggingen av Meierikvartalet er ferdigstilt, og gjelder også kjøpers rettsetterfølgere.

### § 3

## FELLESKOSTNADER

### 3-1 Fordeling av Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne slik at 30 prosent av kostnadene fordeles med like store beløp på hver seksjon/bruksenhet, mens 70 prosent fordeles på hver seksjon/bruksenhet etter sameiebrøken. Kostnadene kan for eksempel være: utgifter til forretningsførsel, styrehonorar, bygningsforsikring (ikke innboforsikring), renhold av fellesareal, energi i fellesareal, vedlikehold av bygning, service og drift av heiser etc. (Listen er ikke uttømmende). Denne fordelingen gjelder ikke hvis særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Leveranse for kabel-TV/Fiberbredbånd fordeles likevel med lik del på hver seksjon/bruksenhet.

Kostnader med vann, oppvarming, varmtvann og fjernvarme for den enkelte bruksenhet skal fordeles etter faktisk forbruk og ikke etter sameiebrøken. Kostnadene faktureres a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk påfølgende halvår/år. Styret i sameiet beslutter nærmere hvor ofte avlesning skal skje.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling.

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale a-kontobeløp fastsatt av styret. A-kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

### 3-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

### 3-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i henhold til sin sameiebrøk.

## § 4

### SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter i egen bruksenhet, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder også for eventuelt manglende vedlikehold av tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Innvendig vedlikehold av bruksenheten (hoveddel og tilleggsdeler) påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Bruksenheten skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

## §5

### **SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR**

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 alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## § 6

### **REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE**

Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

**§ 7****STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil 2 varamedlemmer (det siste etter årsmøtets bestemmelse hvert enkelt år). Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for drift, vedlikehold, utbedringer og utskiftninger av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet.

**§ 8****OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

**§ 9****ÅRSMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Det skal alltid oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet 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 tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

**§ 10****SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Eventuelt budsjett for inneværende år
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

**§ 11****MØTELEDELSE OG INNKALLING**

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig eller elektronisk (e-post) til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte 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 vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål eller omvendt
- samtykke til resekjonering som nevnt i esl. § 20 annet ledd annet punktum

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- Hvis tiltak som nevnt over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like ut over det som fremgår av disse vedtekter,
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (hoveddel og tilleggsareal),
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av fellesutgifter enn den som er bestemt i § 3,
- endring av resekjoneringsbestemmelsen i § 2,
- endring av enerettsbestemmelsene i § 2,
- 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
- vedtak om endring av (pliktig medlemskap etter) § 21 krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere

**§ 12****OM ÅRSMØTET**

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Næringsseksjonen, snr. 65, har to stemmer.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. 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.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Styremedlemmer, revisor, leier av boligseksjon og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

**§ 13****FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

**§ 14****MINDRETALLSVERN**

Årsmøtet, styret, forretningsfører eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**§ 15****MISLIGHOLD**

Hvis en seksjonseier til tross for flere advarsler vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vedvarende 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.

**§ 16****FRAVIKELSE**

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

**§ 17****BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utsifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en

samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

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

## § 18

### **HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET**

Ingen kan delta i en avstemming om

- a) Et søksmål mot seg selv eller ens nærstående
- b) Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet
- d) Pålegg eller krav etter esl. §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Disse regler gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 19

### **FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller hvis vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

## § 20

### **UTEAREALER/DRIFTSFORENING MV.**

Det vil bli etablert ett felles driftsforening knyttet til fellesarealer, bestående av eiendommer/seksjonseiere som er eller blir etablert i Meierikvartalet. Dette gjelder bl.a. fellesarealer i Tårnhus 1, fellestorg, gågater, takhage, parkanlegg mot jernbane mm. Kostnadene forbundet med driften inngår som en del av felleskostnadene.

Seksjonseierne i Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie har plikt og rett til å være medlem av driftsforening. Driftsforening har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser.

Driftsforeningens medlemmer er pliktig å godta vedtekter som utarbeides for driftsforening.

Den enkelte eiendom/sameie er medlem av driftsforening er pliktig å betale årskontingent og en forholdsmessig andel av drifts – og vedlikeholdsutgiftene, fastsatt av styret i driftsforening. Inntil driftsforening er etablert, fordeles drifts- og vedlikeholdsutgifter som i fremtiden skal forvaltes av driftsforening mellom seksjonseierne etter prinsippene i § 3-1 over.

Vedtektsbestemmelsen i denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra driftsforening og vil bli tinglyst som heftelse på de enkelte seksjoner.

Det blir tinglyst erklæringer for å sikre allmennheten rett til døgnåpen gangpassasje over gnr. 81 bnr. 947.

Samtlige beboere i Meierikvartalet har rett til adkomst til fellesarealet i byggets andre etasje via trapp og heis i bygget.

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av takhagen og utendørs fellesområder i 3. etasje. Næringsseksjonen skal likevel ha nødvendig adkomst for reparasjon og vedlikehold av tekniske anlegg.

# Husordensregler for Meierikvartalet Tårnhus 1

## 1. Formål og omfang

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

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

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

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- I helg og på helligdager klokken 10:00–18:00.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

### *Generelt:*

Beboerne skal sørge for:

1. At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden.
2. Filter for ventilasjon byttes etter anbefalt tidsintervall.
3. At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
4. At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
5. Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
6. Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
7. Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
8. Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
9. Svalgangen skal ikke benyttes til sykkelparkering, og det er ikke tillatt å benytte rullebrett, rulleskøyter, sparkesykler eller lignende i svalgangen.
10. Korridorene er fellesarealer.
11. Av hensyn til renhold og krav til rømningsvei, må det ikke hensettes gjenstander av noe slag i korridorene.
12. Plassering av private gjenstander i fellesarealer skal godkjennes av styret. Slike gjenstander skal fjernes dersom styret krever det. Sko, barnevogner etc, skal plasseres inne i leiligheten og ikke utenfor leiligheten i fellesarealer.
13. Mindreårige barn må ikke benytte heis uten at en voksen er med.

### **Balkong:**

1. Tørkestativ og lignende må ikke rage høyere enn balkongens gelenderhøyde.
2. Det er ikke tillatt å sette opp tekniske innretninger som parabolantenne, aircondition eller varmepumpe på balkong, fasade eller tak.
3. Bruk av gassgrill og elektrisk grill på balkong er tillatt under forutsetning av at dette ikke er til vesentlig sjenanse for øvrige beboere. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.
4. Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverk.
5. Balkongflagg festes på veggen ikke på gelender.
6. Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer er ikke tillatt.
7. Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
8. Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

### **Særlige endringer av leiligheten:**

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

## **4. Fellesarealer**

### **Generelt:**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapets eiendom, inklusive fellesarealene. Søppelavsugene er kun beregnet til husholdningsavfall, papir/papp og matavfall. Glass, metal og andre farlige gjenstander har vi ikke ordning for og må kastes på kommunens avleveringspunkter for slikt avfall eller på en gjenvinningsstasjon. Avfall, søppel og lignende som hensettes på fellesareal vil bøtelegges den ansvarlige. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Alle innvendige fellesarealer som heiser, korridorer, trappeoppganger og garasjeanlegg skal være røykfrie.

### **Sykelrom:**

1. Sykelrommet skal kun benyttes til parkering av tohjuls-sykler (ikke sykkelvogner, barnevogner, sparkstøttinger kjelker e.l.).
2. Sykler som ikke er i kjørbare stand skal ikke «lagres» i sykelrommet.
3. Syklene skal settes i sykkelstativ.
4. Sykler skal parkeres på sykkelstativ eller i sykelrom.
5. Barnevogner eller lignende utstyr er ikke ment for sykelrom og vil fjernes.

## **5. Kjøring og parkering**

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

1. Garasjeanlegget er kun til benyttelse for de som har parkeringsplass.
2. Garasjeanlegget kan ikke benyttes til vask eller større reparasjon av bil.
3. Ved inn- og utkjøring av bygget må alle vise nødvendig aktsomhet, og benytte de speil som er montert slik at man unngår ulykker.

## 6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet.

1. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.
2. Det er båndtvang på sameiets arealer hele året.
3. Fellesarealer, inkludert takterrasse, er ikke tillat brukt som luftegård for dyr.
4. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart av dyrepasser.
5. Husdyr som opptrer truende, skremmende, eller er til sjenanse for brukere, skal ikke gis adgang til fellesarealer.

## 7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen.

Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

## 8. Brudd på ordensreglene

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



Lillestrøm  
kommune  
Fagenhet Sentrumsformål

DARK ARKITEKTER AS  
Postboks 457 Skøyen  
0213 OSLO

Vår ref.:  
BYGG-20/00703-103  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
03.11.2022

**81/947, Sørums-gata 7 og Solheimsgata 9, Meierikvartalet, Midlertidig brukstillatelse for tårnbygg B4s og B4n, del av kjeller og del av utomhusområder**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 81 / 947 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: DARK ARKITEKTER AS  
Tiltakshaver: MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS  
Tiltaket gjelder: Tårnbygg B4s og B4n samt del av felles garasjekjeller, del av utomhusområder m.m.  
Antall nye boenheter: 135 (B4s = 71 + B4n = 64)

## Vedtak

**Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for boligarealer i tårnbyggene B4s og B4n samt del av kjeller og del av utomhusområde**

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for deler som fremgår av søknaden.

### Vilkår for vedtaket:

1. Gjenstående arbeid må fullføres og det må søkes om ferdigattest, innen **01.12.2024**.
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. Nødvendige parkeringsplasser, boder, bod/avfallspunkter mm. skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater)

---

### Vilkår for ferdigattest

- Dokumentasjon for ev mindre, ikke søknadspliktige endringer i forhold til godkjente tegninger, må sendes inn som «ajourførte tegninger».

---

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>  
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
E-post: [postmottak@lillestrom.kommune.no](mailto:postmottak@lillestrom.kommune.no)  
Sentralbord: 66 93 80 00  
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

- Ajourført gjennomføringsplan

## 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

- Reguleringsplan for Meierikvartalet (plan-ID 540/16) vedtatt 14.12.16
- Rammetillatelse gitt 23.03.2019 (daværende saksnummer 18/4978)
- Søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av Meierikvartalet, mottatt 05.10.2022, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 03.11.2022.

Opprinnelig adresse i tiltaket er Sørumsgata 9. Tårnbyggene har senere fått adressene Solheimsgata 9 (B4s) og Sørumsgata 7 (B4n)

## Beskrivelse av arbeider det søkes brukstillatelse for

Boliger med atkomst, i tårnbyggene B4s og B4n, deler av garasjekjeller, deler av utomhusområde (atkomstsoner) som er avsperrert med tett byggegjerde mot areal der det fortsatt foregår byggevirkosomhet. Befaring i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse viste at omsøkte deler av tiltaket var forsvarlig å ta i bruk, etter at mindre, angitte brannrelaterte og bygningstekniske punkter ble dokumentert utbedret.

Samtidig gis det driftstillatelse for heiser og løftebord for nivåforskjeller i kjeller:

- **B4S heis 1**  
**Nireg nr:**1303076263  
NHK Objekt nr:121744, Personheis  
Fabrikasjonssnummer:44157538
- **B4S heis 2**  
**Nireg nr:**1303075811  
NHK Objekt nr:121338, Personheis  
Fabrikasjonssnummer:44157539
- **B4N Heis 1**  
**Nireg nr:**1303076264  
NHK Objekt nr:121745, Personheis  
Fabrikasjonssnummer:44157540
- **B4N Heis 2**  
**Nireg nr:**1303075812  
NHK Objekt nr:121339, Personheis  
Fabrikasjonssnummer:44157541

- **Løftebord (kjeller):**
  - 1 stk B4n
  - 1 stk B4s

### **Gjenstående arbeider**

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

Arbeidene som gjenstår i tiltaket frem til ferdigstillelse, er bygg B1 (langs Solheimsgata), B4 basen, deler av kjeller samt utomhusområder.

Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.12.2024 og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

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

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

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

### **Ansvar**

Gjennomføringsplan versjon nr. 29, datert 21.10.2022 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](http://www.lillestrom.kommune.no)

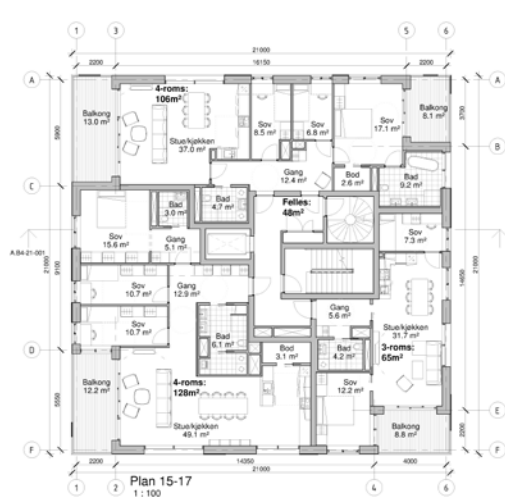
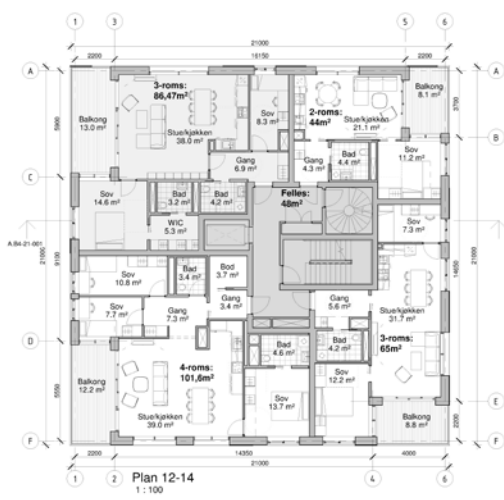
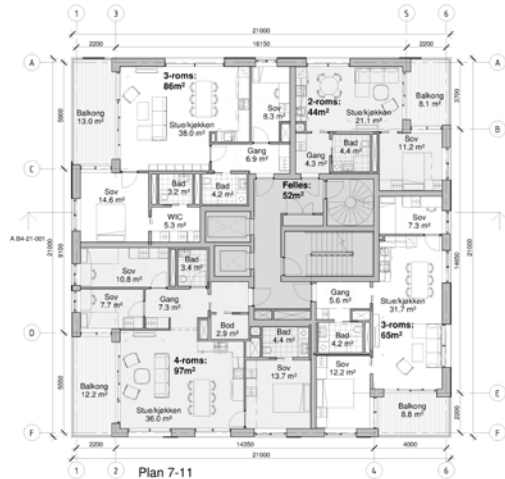
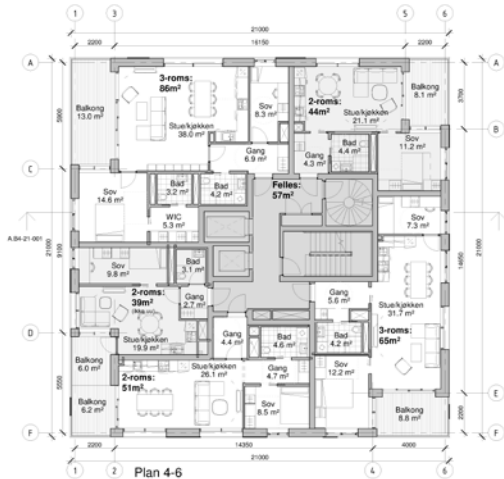
Med hilsen

Farrukh Hussain  
Fagleder/Koordinator

Per Christian Tellefsen  
Overarkitekt

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi til:  
MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS  
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS



1 : 100 A.B4n-12-901 1

**D A R K**

Stor-Oslo Eiendom

Meierikvartalet

Rammesekkjad 1

B4n Plan 4-17

Rev:	04/18/19	Team:	AC	AT	Rev:	04.09.2019
Skala:	1 : 100	Prosjekt:	2019-2	Bladnr:	E-11	



## Festekontrakt

 Kontrakten gjelder framfeste <sup>1)</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Advokat Pål Øivind Tjernshaugen		Plass for tinglyingsstempel	
Adresse: Postboks 34		 Doknr: 42966 Tinglyst: 16.01.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Postnummer: 1401	Poststed: Ski		
Fødselsnr./Org.nr. 991 644 776	Ref.nr.		

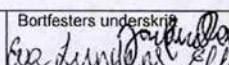
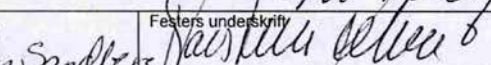
Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr. 0231	Kommunenavn Skedsmo	Gnr. 81	Bnr. 947	Festenr.
Beskaffenhets; <sup>2)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd		Tomtens areal: 5519 m <sup>2</sup>	Tomteverdi: KR 40 000 000,-	
Hva skal grunnen brukes til:				
<input type="checkbox"/> B eiendom	<input type="checkbox"/> F eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> V kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet
2. Bortfestes av				
Fødselsnr./Org.nr. 180248	Navn Jon Sandberg	Ideell andel 1/3		
100352	Ellen Sandberg	1/3		
050960	Eva Lundene	1/3		
3. Til				
Fødselsnr./Org.nr. 999297196	Navn Delta Solheimsgata 7-11 AS	Ideell andel 1/1		
4. Festeavgift pr. år				
kr 2 400 000,-, se vedlegg angående forfallstidspunkt og betalingsmottaker				
5. Festetid <sup>3)</sup>				
Antall år 99	Regnet fra – dato 1. januar 2014			
6. Panterrett for festeavgiften <sup>4)</sup>				
Bortfester har panterrett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3			års forfalt festeavgift	
<input type="checkbox"/> Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:				
7. Supplerende tekst. <sup>5)</sup>				
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.				

Rett kopi bekrefies

Sign: Pål Øivind Tjernshaugen

 PÅL ØIVIND TJERNSHAUGEN  
 Advokat M.N.A.

Dato 26.11.2013	Bortfesterens underskrift 	Festerens underskrift 
--------------------	--	---

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste-kontrakten er i samsvar med:	<input checked="" type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev	Datert	
	<input type="checkbox"/> Attest etter delingsloven §2-6 fra kommunen	Datert	3.3.2000
Regulering av festeavgift	<input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15 <input checked="" type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15: Festeavgiften kan oppreguleres hvert år tilsvarende 100 % av endring i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (eller annen tilsvarende indeks dersom denne skulle utgå). Første regulering blir 1.1.2015. Basistall for reguleringen er indekstallet pr. 31.12.13.		
Innløsningsrett	<input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger fra tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI <input checked="" type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser: Fester har rett til å innløse eiendommen ved festetidens utløp eller forlenge i 99 år på samme vilkår. Innløsningssum settes til kapitalverdien av årlig regulert festeavgift. Dersom Kongen/departementet har fastsatt rente for beregning av kapitalverdi skal denne benyttes.		
Overdragelse og pantsettelse	Fester har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres retts etterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlignes ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:  Fester  (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinne av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	<input checked="" type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Ved inngåelse av herværende festeavtale overdrar bortfester samtidig eksisterende bygninger på eiendommen til fester fritt for heftelser og i den stand de befinner seg. Eksisterende leiekontrakter for eiendommen overtas av fester med samtlige rettigheter og forpliktelser. Fester står fritt til å rive bygningene og bygge nytt. Hensyntatt bygningenes tilstand og planer om riving av bygningsmassen med påregnelige kostnader settes vederlaget for bygningsmassen til kr null. Samtidig med inngåelse av festekontrakten utsteder bortfester skjøte hvor hjemmel til bygningsmassen overdras til fester. Fester står fritt til å omregulere, endre bruk/formål av eiendommen og til enhver rettslig disposisjon vedrørende festeforholdet, herunder kan festeretten overdras og fremfestes, også i forbindelse med seksjonering til bolig-/næringsformål eller stiftelse av borettslag eller annet - uten nærmere samtykke fra bortfester. Bortfester plikter å bidra med signatur o.a. dersom nødvendig. For øvrig vil tomtefestelovens ufravikelige regler komme til anvendelse.		

Rett kopi bekrefte

 Sign: *P. Sandberg*


Dato	Bortfesteres underskrift	Festeres underskrift
26.11.2013	<i>P. Sandberg</i>	<i>P. Sandberg</i>

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
<b>9. Underskrifter</b>	
Sted Lillestrøm	Dato 26. november 2013
Bortfesteres underskrift <i>Jon Sandberg</i> <i>Ellen Sandberg</i> <i>Eva Lundene</i>	Gjentas med blokkbokstaver JON SANDBERG ELLEN SANDBERG EVA LUNDENE
Sted Lillestrøm	Dato 26. november 2013
Festers underskrift <i>Aarstein Rebne</i>	Gjentas med blokkbokstaver FOR DELTA SOLHEIMSGATA 7-11 AS; PER BERG AARSTEIN REBNE
Sted	Dato
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver

<b>Noter</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.</li> <li>2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjete på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.</li> <li>3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.</li> <li>4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfall festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.</li> <li>5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.</li> </ol>

Rett kopi bekreftes  
 Sign: *Påst. Jansen*



**Vedlegg** til festekontrakt for eiendommen gnr 81 bnr 947 i Skedsmo kommune

Hjemmelshaver/bortfester: Jon Sandberg (fnr 180248 [redacted]) 1/3 hjemmel

Ellen Sandberg (fnr 100352 [redacted]) 1/3 hjemmel

Eva Lundene (fnr 050960 [redacted]) 1/3 hjemmel

Fester: Delta Solheimsgata 7-11 AS(org nr 999 297 196)

Den til enhver tid gjeldende festeavgift forfaller til betaling forskuddsvis 1. januar for ett år av gangen.

Festeavgiften skal betales direkte til hver av hjemmelshaverne/bortfesterne med 1/3 til hver og til følgende konti:

Jon Sandberg – kontonummer: [redacted]

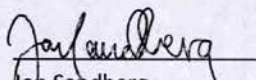
Ellen Sandberg – kontonummer: [redacted]

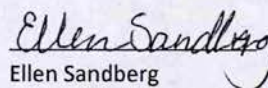
Eva Lundene – kontonummer: [redacted]

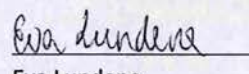
Dersom hjemmel til eiendommen helt/delvis overdras eller det inntreffer andre forhold som medfører at festeavgiften skal betales til andre eller annet kontonummer må hjemmelshaver/bortfester varsle fester.

Lillestrøm, 26. november 2013

Hjemmelshaver/bortfester:

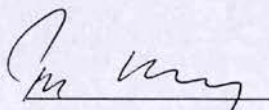
  
Jon Sandberg

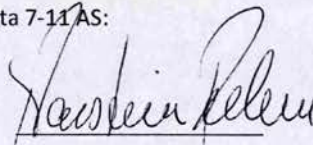
  
Ellen Sandberg

  
Eva Lundene

Lillestrøm, 26. november 2013

For fester Delta Solheimsgata 7-11 AS:

  
Per Berg

  
Aarstein Rebne

Rett kopi bekreftes

Sign: 



**Skjøte<sup>1)</sup>**

Rekvirentens navn <b>Advokat Pål Øivind Tjernshaugen</b>		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse <b>Postboks 34</b>			
Postnr. <b>1401</b>	Poststed <b>Ski</b>		
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. <b>991644776</b>	Ref.nr.		

Opply sningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.   Ideell andel
0231	Skedsmo	81	947		1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekref telser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Beskaffenhet  
 1. Bebyggd  2. Ubebyggd

Bruk av grunn  
 B Bolig-eiendom  F Fritids-eiendom  V Forretning/kontor  I Industri  L Landbruk  K Off. vei  A Annet

Type bolig  
 FB Frittligg. enebolig  TB Tomanns-ebolig  RK Rekkehus/kjede  BL Blokk-leilighet  AN Annet

2. Kjøpesum	
Kr. Null	Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspro-prisjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangs-auksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifte-oppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.


3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>	
Kr. 1 000 000,- (se forklaring på avgiftsgrunnlaget i punkt 6 "Andre avtaler")	

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
180248	Jon Sandberg	1/3
100352	Ellen Sandberg	1/3
050960	Eva Lundene	1/3

5. Til		
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Fast bosatt i Norge   Ideell andel
999297196	Delta Solheimsgata 7-11 AS	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei 1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	

Dato	Ustederens underskrift
12.11.2013	<i>Ellen Sandberg</i> <i>Eva Lundene</i>

Rett kopi bekrefites  
 Sign: *Pål Øivind Tjernshaugen*  


Akelius Dokument 2013.2

1 av 3  
 30598-1

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
Hjemmelshaver har inngått avtale om bortfeste av eiendommen gnr 81 bnr 947 i Skedsmo (Eiendommen) til Delta Solheimsgata 7-11 AS (Fester). Ved herværende skjøte overføres bygningsmassen på Eiendommen til Fester. Skjøtet skal tinglyses sammen med festeavtalen.	

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>8)</sup>	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. <sup>8)</sup>	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
12.11.2013	Lillestrøm
Utsteders underskrift <sup>7)</sup>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Jon Sandberg</i> <i>Ellen Sandberg</i> <i>Eva Lundene</i>	JON SANDBERG ELLEN SANDBERG EVA LUNDENE

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
<i>Kristin U. Tufte</i>	KRISTIN U. TUFTTE
Adresse	
<i>Llaveben 15, 2005 Rælingen</i>	
2. Vitnes underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
<i>H. A. Rise Birkbakken</i>	H. A. RISE BIRKBAKKEN
Adresse	
<i>Salevolden 1, 2000 Skeihamokorset</i>	

Bortfesteres underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
--------------------------	----------------------------

Dato	Utstederens underskrift
12.11.2013	<i>Jon Sandberg</i> <i>Eva Lundene</i> <i>Ellen Sandberg</i>

Rett kopi bekrefte  
 Sign: *[Signature]*  
 P.K. BRUNN TJEENSHAGEN  
 Advokat M.N.A.  
 SKI

<b>10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver <sup>7)</sup></b>	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

<b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato Lillestrøm 12.11.2013		
Fødselsnr./Org.nr. 1502448 100352 950960	Underskrift Jon Sandberg Ellen Sandberg Eva Lundene	Gjentas med blokkbokstaver JON SANDBERG ELLEN SANDBERG EVA LUNDENE
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt hjem. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		

1. Vitnes underskrift		Gjentas med blokkbokstaver
Kristin U. Tufte		KRISTIN U. TUFTTE
Adresse LAVEGEN 5, 2005 RÅLINGEN		
2. Vitnes underskrift		Gjentas med blokkbokstaver
H.A. Rise Brubakken		H.A. RISE BRUBAKKEN
Adresse Galeuden 1, 2020 Skedsmokorset		

<b>Noter:</b>	
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Statens kartverk, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Dokumentavgift og tinglysingsgebyr blir innkrevd i ettertid.	
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (uf nr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.	
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette belestet. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.	
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.	
5) Feltet kan slettes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.	
6) Separate regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/registrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.	
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshavere godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.	
8) Dersom utstederen/hjemmelshavere ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, arv arver og arv arverens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	

Dato	Utstederens underskrift
12.11.2013	Jon Sandberg Ellen Sandberg Eva Lundene

3 av 3

 Rett kopi bekrefte  
 Sign:   


Lillestrøm kommune  
Org.-nr 820710592



Doknr: 3080569 Tinglyst: 25.09.2020  
STATENS KARTVERK

## RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR./BNR.: 81/947 OG 81/\_\_\_ i ~~Skedsmo~~ <sup>2696</sup> kommune

LILLESTRØM

### 1. Uteoppholdsarealer, adkomst mv.

Gnr./bnr. 81/\_\_\_ har rett til adkomst over 81/947. Gnr./bnr. 81/\_\_\_ har blant annet rett til å benytte heis, trapp og andre nødvendige arealer til adkomst.

Gnr./bnr. 81/\_\_\_ har rett til bruk av arealer avsatt til lek og rekreasjon mv. (uteoppholdsarealer) på gnr./bnr. 81/947.

### 2. Boder

Gnr./bnr. 81/\_\_\_ skal ha rett til 64 boder i kjelleren til gnr./bnr. 81/947.

### 3. Vann, avløp og fjernvarme mv.

Gnr./bnr. 81/\_\_\_ (ledningseier) gis rett til å legge stikkledninger for vann, avløp og fjernvarme med nødvendige kummer og annen nødvendig infrastruktur på gnr./bnr. 81/947.

Ledningseier gis fri adgang til eiendommen for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, men slik at rør-/kabel-/ledningseier setter eiendommen tilbake i samme stand som før arbeidene begynte. Gnr./bnr. 81/947 forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre rørene, kablene eller ledningene utilgjengelige. Hvis det er rør-/kabel-/ledninger som disponeres av flere eiendommer, er disse eiendommene ansvarlige for drift og vedlikehold av disse.

### 4. Avfallsløsning

Gnr./bnr. 81/\_\_\_ gis rett til å disponere over avfallsløsning anlagt på gnr./bnr. 81/947.

Rettighetshaverne deler på kostnadene til nødvendig drifts- vedlikeholdsarbeider til avfallsløsningene.

### 5. Reparasjon og vedlikehold

Gnr./bnr. 81/\_\_\_ og gnr./bnr. 81/947 har gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn på eiendommene for reparasjon av bygninger og konstruksjoner på egen eiendom.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr./bnr. 81/947 og gnr./bnr. 81/\_\_\_ i ~~Skedsmo~~ <sup>2696</sup> kommune.

LILLESTRØM

Sletting eller endring av denne rettigheten kan ikke skje uten samtykke fra ~~Skedsmo~~ <sup>2696</sup> kommune teknisk sektor org.nr. 974 637 979.

LILLESTRØM

Dato: 6/4-20  
For gnr./bnr. 81/\_\_\_ <sup>2696</sup>  
Meierikvartalet Utvikling AS  
org.nr. 919 943 785

For gnr./bnr. 81/947 (heftelse i festeretten)  
Meierikvartalet Utvikling AS  
org.nr. 919 943 785

LEIF ODDVIN  
JENSEN

LEIF ODDVIN JENSEN



Rett kopi bekreftes

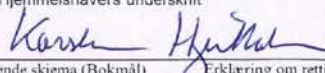
## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Arntzen de Besche Advokatfirma AS		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse: Postboks 2734 Solli		 Doknr: 525583 Tinglyst: 16.05.2022 STATENS KARTVERK	
Postnummer: 0204	Poststed: Oslo		
Fødselsnr./Org.nr. 982 409 705	Ref.nr. 94692		

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Meierikvartalet Utvikling AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 919 943 785

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr. 3030	Kommunenavn Se punkt 4	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

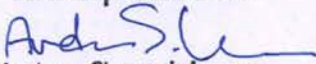
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	SE PUNKT 4				
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

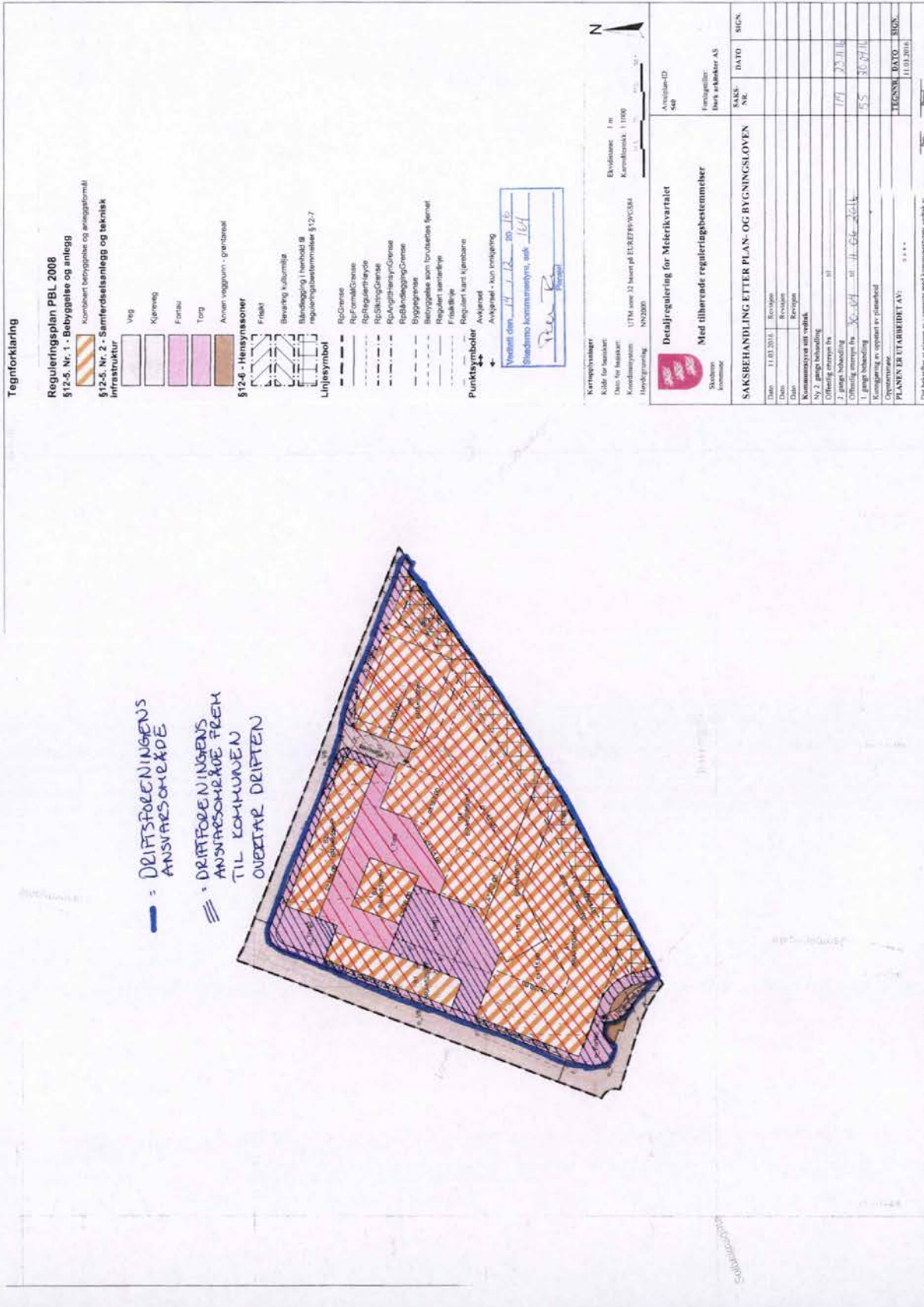
Dato 5.4.22	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> 	KARSTEN HJERTHOLM
----------------	--	-------------------

<b>4. Beskrivelse av rettigheten</b> <sup>6</sup>	
Hjemmelshaver til gnr. 81, bnr. 20, 91, 947, 106, 1444, 2696 (snr. 1-65) og 2710 (snr. 1-71), 2715, 2716 og 2299 i Lillestrøm kommune, og hjemmelshavere til eiendommer som opprettes fra disse, er forpliktet til å være medlem av felles driftsforening som skal forestå all drift og vedlikehold av området merket på vedlagte kart.	
Kostnadene forbundet med drift og vedlikehold skal fordeles på eiendommene som er medlem av driftsforeningen iht. driftsforeningens vedtekter.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>5. Andre avtaler</b> (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>	
<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>
OSLO 5.4.22	KARSTEN HJERTHOLM 

## Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

12/5-22  
Rett kopi bekreftes  
  
Andreas Skatvedt Iversen  
Advokat




## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Arntzen de Besche Advokatfirma AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 1211548 Tinglyst: 26.10.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 2734 Solli		
Postnummer: 0204	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 982 409 705	Ref.nr. 94692	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Meierikvartalet Utvikling AS	919 943 785
MK Rand AS	924 531 959
Bunde H9 AS	926 145 215


2. Eiendom (avgivers) <sup>2</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030	Lillestrøm	81	2696		1-65
3030	Lillestrøm	81	2710		1-71
3030	Lillestrøm	81	2716		1-85

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3030	Lillestrøm	81	2696		1-65
	3030	Lillestrøm	81	2710		1-71
	3030	Lillestrøm	81	2716		1-85
	3030	Lillestrøm	81	2715		
	3030	Lillestrøm	81	947		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato 18/10-22	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> 
------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>	
<b>ADKOMSTRETT TIL TAKHAGEN</b>  Gbnr. 81/2696 snr. 1-65, gbnr. 81/2710 snr. 1-71 og gbnr. 81/2716 snr. 1-85 har gjensidig rett til å benytte trapp, heis og andre nødvendige arealer i hverandres bygg som adkomst til takhagen.  Gbnr. 81/2696 snr. 1-65, gbnr. 81/2710 snr. 1-71 og gbnr. 81/2716 snr. 1-85 gir gbnr. 81/2715, gbnr. 81/947 og gbnr. 81/106 rett til å benytte trapp, heis og andre nødvendige arealer i sine bygg som adkomst til takhagen.  Rettigheten er evigvarende.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>

6. Underskrifter	
Sted og dato Oslo, 18/10-22	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>  Pål Mathis Gørnstad og Christian Haug for Meierikvartalet Utvikling AS i henhold til signaturbestemmelse, og for MK Rand AS og Bunde H9 AS i henhold til fullmakt

**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Honefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

21/10-2022  
 Rett kopi bekreftes  
  
 Andreas Skatvedt Iversen  
 Advokat

## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

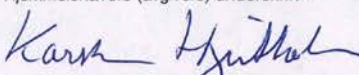
Innsenders navn (rekvirent): Arntzen de Besche Advokatfirma AS		Plass for tinglygingsstempel  Doknr.: 454131 Tinglyst: 28.04.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 2734 Solli		
Postnummer: 0204	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 982 409 705	Ref.nr. 94692	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Meierikvartalet Utvikling AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 919 943 785

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr. 3030	Kommunenavn Lillestrøm	Gnr. 81	Bnr. 947	Fnr.	Snr.
		81	1444		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
<b>A</b>	<b>Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup></b>				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	3030	Lillestrøm kommune	81	947, 1444	
	3030	Lillestrøm kommune	81	2696	1-65
	3030	Lillestrøm kommune	81	2710	1-71
	3030	Lillestrøm kommune	81	106	
	3030	Lillestrøm kommune	81	2715, 2716	
<b>B</b>	<b>Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)</b>				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 5.4.2022	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> <i>Karsten Thierholm</i>	FOR MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS KARSTEN THIERHOLM
------------------	---	---

4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>	
<p><b>RETT TIL Å BENYTTTE TAKHAGE</b></p> <p>Gnr. 81 bnr. 947 og 1444 har gjensidig rett til å benytte takhage som anlegges på bnr. 947 og 1444, se vedlagte kart. Takhagen er bare til bruk som utearealer til boligene.</p> <p>Gnr. 81 bnr. 2696 snr. 1-65, 2710 snr. 1-71, 106, 2715 og 2716 har rett til å benytte takhage som anlegges på bnr. 947 og 1444, se vedlagte kart. Takhagen er bare til bruk som utearealer til boligene.</p> <p>Nærmere retningslinjer for bruksretten kan fastsettes av rettighetshaverne/brukerne i fellesskap, eller den rettighetshaver/brukerne utpeker i fellesskap.</p> <p>Rettighetshaverne/brukerne har ansvar for drift- og vedlikehold av takhagen, herunder utskifting av lekeinstallasjoner og annet som befinner seg på takhagen. Rettighetshaverne/brukerne har ansvar for vedlikehold/utskifting frem til membranen. Membranen er dermed ikke rettighetshavernes/brukernes ansvar. Takhagen fungerer som tak for næringsarealene, og rettighetshaverne/brukerne må ikke sette opp innretninger/installasjoner ol. som kan skade membranen.</p> <p>Rettigheten er evigvarende.</p>	
<p>Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)</p>	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>
OSLO 5.4.2022	 FOR MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS KARSTEN HJERTHOLM

## Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysning av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysning reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysning, Postboks 600 Sentrum, 3507 Honefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysning.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysning. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysning § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

26/4-2022  
 Rett kopi bekreftes  
  
 Andreas Skatvedt Iversen  
 Advokat



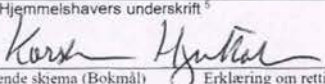
## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekipient): <b>Arntzen de Besche Advokatfirma AS</b>		 Doknr.: 518482 Tinglyst: 13.05.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: <b>Postboks 2734 Solli</b>		
Postnummer: <b>0204</b>	Poststed: <b>Oslo</b>	
Fødselsnr./Org.nr. <b>982 409 705</b>	Ref.nr. <b>94692</b>	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn <b>Meierikvartalet Utvikling AS</b>	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) <b>919 943 785</b>

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030	Lillestrøm	81	106		
3030	Lillestrøm	81	947		
3030	Lillestrøm	81	1444		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
<b>A</b>	<b>Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup></b>				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	3030	Lillestrøm	81	106, 108	
	3030	Lillestrøm	81	947, 1444	
	3030	Lillestrøm	81	2696	1-65
	3030	Lillestrøm	81	2710	1-72
	3030	Lillestrøm	81	2715, 2716	
<b>B</b>	<b>Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)</b>				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato <b>5.4.22</b>	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> 	<b>KARSTEN HJERTHOLM</b>
-----------------------	--	--------------------------

4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>	
<b>RETT TIL Å BENYTTE KJØREAREAL I PARKERINGSKJELLER PÅ GNR. 81 BNR. 106, 947 OG 1444 I LILLESTRØM KOMMUNE</b>	
Gnr 81 bnr. 106, 947 og 1444 i Lillestrøm kommune har gjensidig rett til å benytte kjøreareal på hverandres eiendommer i parkeringskjeller som anmerket på vedlagte kartskisse som adkomst til og fra offentlig vei.	
Gnr. 81 bnr. 20, 91, 2299, 108, 2696 snr. 1-65, 2710 snr. 1-72, 2715 og 2716 har rett til å benytte kjøreareal i parkeringskjeller på gnr. 81 bnr. 106, 947 og 1444 i Lillestrøm kommune som anmerket på vedlagte kartskisse som adkomst til og fra offentlig vei.	
Eier av avgiver kan fastlegge nærmere retningslinjer for adkomstrettigheten.	
Rettighetshaverne/brukerne skal dekke forholdsmessig andel av kostnader forbundet med drift og vedlikehold.	
Rettigheten er evigvarende.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>

6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>
OSLO 5.4.22	KARSTEN HJERTHOLM <i>Karsten Hjertholm</i>

**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysning av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysning reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysning, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysning.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysning. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysning § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



\*Tinglyst på snr.  
1-71

5/4-22  
**Rett kopi bekreftes**  
*Andreas Skatvedt Iversen*  
**Andreas Skatvedt Iversen**  
 Advokat





# Nabolagsprofil

Sørumsgata 7 - Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 79 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Kjerulfs gate Linje 320, 470, 480, 490	1 min 0.1 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.1 km
Oslo Gardermoen	27 min

## Skoler

Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	5 min 0.4 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	22 min 1.9 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	8 min 3.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	11 min 0.9 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	20 min 1.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



## Kvalitet på skolene

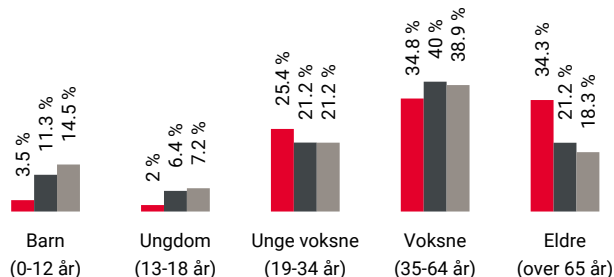
Bra 74/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år) 16 barn	7 min 0.6 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	9 min 0.8 km
Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	13 min 1.1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Meierikvartalet	2 min
Coop Extra Kjerulfs Gate	2 min



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Gående



### Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



### Matvareutvalg

Stort mangfold 82/100



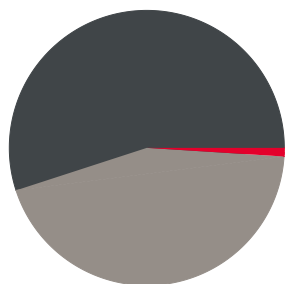
### Vedlikehold veier

Godt velholdt 79/100

## Sport

🏃 Lillestrøm videregående Aktivitetshall	10 min 🚶	0.8 km
🏃 Solbakken, gymsal Aktivitetshall	10 min 🚶	0.9 km
🏃 EVO Lillestrøm	3 min 🚶	
🏃 Fresh Fitness Lillestrøm	7 min 🚶	

## Boligmasse



■ 1% enebolig  
■ 55% blokk  
■ 44% annet

«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

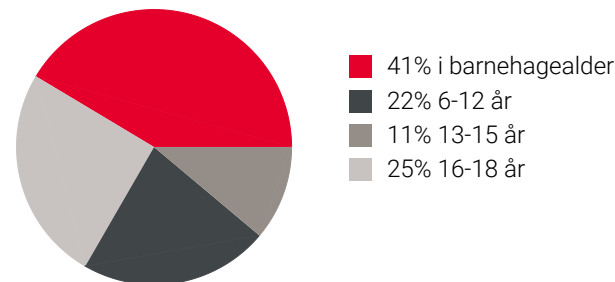
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📍 Lillestrøm Torv	4 min 🚶
📍 Vitusapotek Lillestrøm Torv	4 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

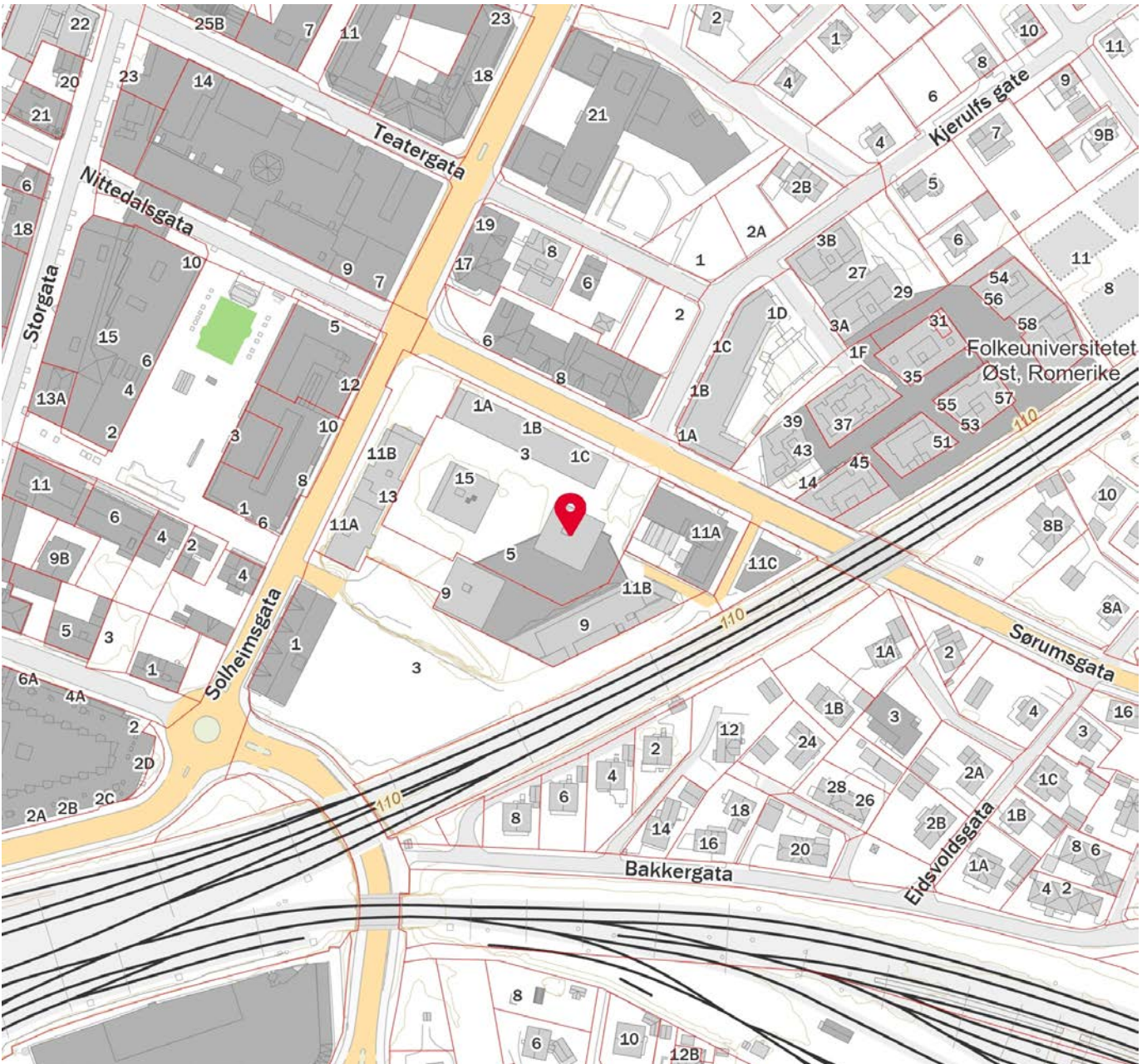
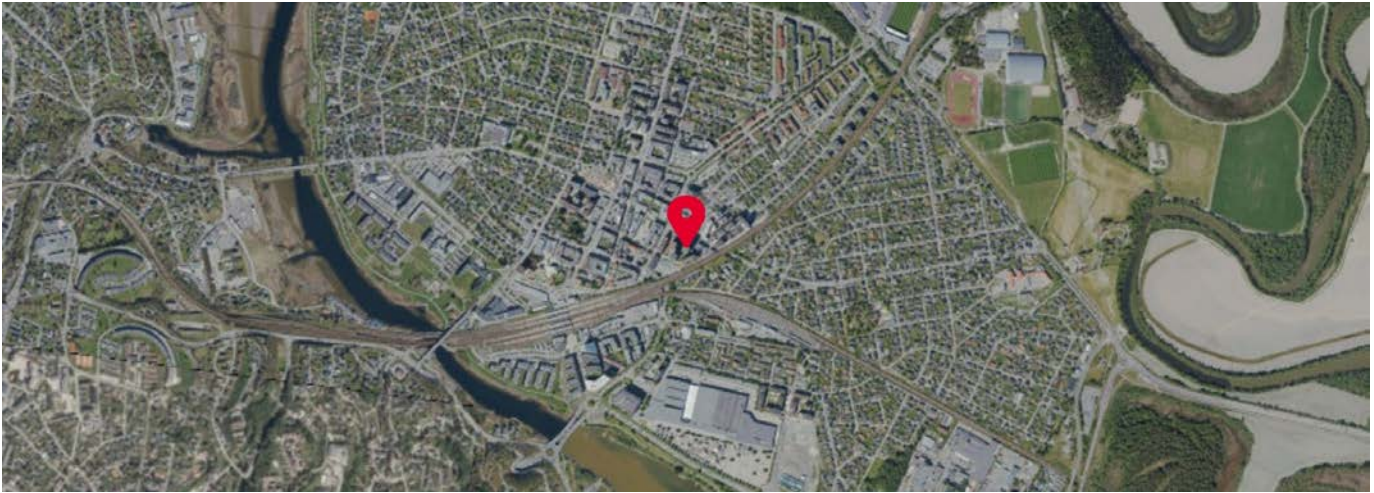


0% 55%

■ Lillestrøm Torv  
■ Lillestrøm  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## 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 eiendom (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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

5. Husk at 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Sørumsgrata 7  
2000 LILLESTRØM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Nils-Erling Bleikvassli

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 977 93 481  
**E-post:** nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre