



aktiv.

Sørumsgata 9 (leilighet 701), 2000 LILLESTRØM

**Nyere 5-roms selveierleilighet fra 2023 med heis, garasjeplass og bod - beliggende midt i Lillestrøm sentrum!**



Eiendomsmegler MNEF

**Alexander Søvik**

**Mobil** 982 39 649

**E-post** alexander.sovik@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand**

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.  
64 80 80 05

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 250 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 49 761,-  
**Omkostn.:** Kr 183 820,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 483 581,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 731,-  
**Selger:** Bunde Mk AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total** 92/99 kvm  
**Tomtstr.:** 1212.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 81, bnr. 2716  
**Snr.** 37  
**Oppdragsnr.:** 1106240154

# Nyere 5-roms selveierleilighet fra 2023 med heis, garasjeplass og bod - Sentralt i Lillestrøm.

Velkommen til Sørumsgata 9 - leilighet 701!

Nyere 5-roms selveierleilighet i 7.etasje. Leiligheten er innredet med kjøkken med HTH innredning, bad/vaskerom med varmekabler i gulv og downlights, enkelt toalettrom, fire romslige soverom og en hyggelig stue som fører ut til en overbygget balkong. I tillegg er det balkong fra hovedsoverom. Totalt utgjør balkongene 18 kvm.

Det medfølger bod og garasjeplass i kjeller.

Sameierne i Meierikvartalet har tilgang på å leie to gjesteleiligheter og selskapslokale rimelig.

Sørumsgata 9 har en attraktiv og sentral beliggenhet i nye, moderne Meierikvartalet i Lillestrøm kommune. Lillestrøm har en attraktiv beliggenhet, mellom Oslo og Gardermoen. Her vil du bo i umiddelbar nærhet til alt av fasiliteter og servicetilbud Lillestrøm sentrum har å by på.



# Innhold

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....       | 2   |
| Om eiendommen .....           | 4   |
| Tilstandsrapport .....        | 57  |
| Egenerklæring .....           | 78  |
| Vedtekter .....               | 83  |
| Husordensregler .....         | 91  |
| Boligopplysninger .....       | 94  |
| Innkalling årsmøte 2025 ..... | 96  |
| Innkalling årsmøte 2024 ..... | 119 |
| Protokoll .....               | 141 |
| Protokoll 2024 .....          | 144 |
| Nabolagsprofil .....          | 148 |
| Budskjema .....               | 156 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 92 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 99 m<sup>2</sup>

TBA: 18 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Bod

7. etasje

BRA-i: 92 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, 4 soverom, bad og toalettrom.

### TBA fordelt på etasje

7. etasje

18 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilhørende garasje plass nr 93 på parkeringsflåte. Det gjøres oppmerksom på at totale vektbegrensning på flåten er ca 2200 kg, det anbefales å sette seg inn i regler og bruk med tanke på denne typen parkering

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1212.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Festet tomt. Eiendommen har en relativt flat. Opparbeidet med grøntareal, sitteplasser,

lekeplasser og beplantning.

### **Beliggenhet**

Sørumsgata 9 har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet i nye, moderne Meierikvartalet i Lillestrøm kommune. Lillestrøm har en attraktiv beliggenhet, mellom Oslo og Gardermoen, med kort reisevei til begge destinasjoner, som gjør område attraktivt for boligkjøpere i alle aldre og livssituasjoner. Her vil du bo i umiddelbar nærhet til alt av fasiliteter og servicetilbud Lillestrøm sentrum har å by på og næringslokalene i 1. etasje i Meierikvartalet består av blant annet spisesteder, dagligvareforretning og apotek.

Lillestrøm sentrum kan by på en rekke butikker innenfor mote, skjønnhet, elektronikk, sport, interiør, helse m.m. Her kan du gå gatelangs i hyggelige handlegater eller ta handleturen innendørs på Lillestrøm Torv som ligger kun et steinkast fra leiligheten. Skulle en likevel ønske et enda bredere utvalg, uten å måtte reise inn til Oslo, er Strømmen Storsenter kort vei unna med både bil og offentlig transport. Lillestrøm sentrum byr ellers på et flott kulturhus, en moderne kino og et rikelig utvalg av restauranter og caféer.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Rema 1000 som har lokale i Meierikvartalet eller hos Coop Extra, Kiwi eller Meny for å nevne noe. Samtlige butikker ligger innen svært kort gangavstand.

For de aktive sjeler byr området på flere aktivitetsmuligheter for både store og små. Trives du best innendørs på treningssenter, kan du glede deg over at Evo Fitness Lillestrøm ligger kun et par minutters gange fra leiligheten. Det er ellers kort vei til flere flotte turområder, golfklubb, ridesenter, tennisklubb, Skedsmohallen osv.

En kort spasertur fra leiligheten, nærmeste bestemt 9 minutters gange, finner du Lillestrøm stasjon med hyppige togavganger mot Oslo den ene veien og mot Oslo lufthavn Gardermoen den andre veien. På ca. 10 minutter vil du befinne deg på Oslo S, mens turen til Gardermoen tar ca. 9 minutter. Du har ellers flere bussholdeplasser i nærheten som enkelt tar deg dit du måtte ønske i et mer lokalt spekter.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighetsbebyggelse og næring i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år) - 9 min gange  
Lillestrøm barnehage (1-5 år) - 14 min gange  
Måsan barnehage (1-5 år) - 15 min gange

#### Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.) - 18 min gange  
Volla skole (1-7 kl.) - 22 min gange  
Sophie Radich skole (8-10 kl.) - 26 min gange  
Stav skole (8-10 kl.) - 9 min gange  
Lillestrøm videregående skole (Videregående) - 12 min gange  
Skedsmo videregående skole (Videregående) - 26 min gange

#### Sport og trening

Lillestrøm videregående - 10 min gange  
Aktivitetshall  
Solbakken, gymsal - 11 min gange  
Aktivitetshall  
EVO Lillestrøm - 2 min gange  
Fresh Fitness Lillestrøm - 5 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leiligheten er bygget 2023 og bygget etter forskrift fra 2017. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger. Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold. Utvendige fasader med teglstein og plater. flatt tak tekket med papp eller lignende.

Etasjeskiller er av betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger er i betongkonstruksjon. Overbygget utgang fra stue/kjøkken har trespaltegulv.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig - Overflater

Avvik: Det er stedvis noen hakk og riper i entre.

KJØKKEN - 7. ETASJE - STUE/KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: Hakk på benkeplaten ved oppvaskkummen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

7. ETASJE - BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

TEKNISKE INSTALLASJONER - Varmtvannstank

### **Verditakst**

Kr 7 250 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2023.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Lader i parkeringskjeller

### **Innhold**

Kort forklart:

- Pen 2-roms selveier fra 2023.
- God, moderne standard.
- 5 - roms selveierleilighet i 7. etasje.
- Adkomst til leilighetsplan med heis.
- Smart, gjennomtenkt planløsning.
- Entre/gang med downlights og skap.
- Stue med åpen kjøkkenløsning.
- Meget pent kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Kjøkkenet har HTH innredning.
- Fire gode soverom.
- Vannbåren gulvvarme i bad/vaskerom.
- Toalettrom.
- Balkong på 18 kvm.
- Åpen planløsning.
- Bod i kjeller.
- Garasjeplass i kjeller.
- Sameier har tilgang til selskapslokale som kan leies.

- Sameier har tilgang på gjesteleilighet som kan leies.
- Meget sentralt beliggenhet med kort vei til alle servicetilbud!
- Parkmessig opparbeidet fellesareal.
- Under 100 m fra Lillestrøm Torv.
- Kafeer og spisesteder rett utenfor.

Overflater:

Gulv: Innvendig er det gulv av parkett.

Vegger: Veggene har malte flater.

Himling: Innvendige tak har malte flater.

## **Standard**

### **Entré**

Velkommen inn i en moderne leilighet fra 2023 med lyse, pene overflater, parkettgulv og listefrie løsninger til tak. Entreen har downlights i taket og er innredet med et dobbelt garderobeskap. En elektronisk porttelefon med berøringsskjerm og kamera fra Delfigo er tilgjengelig i leiligheten.

### **Stue og kjøkken**

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og har høye skyvedører ut til en herlig balkong. I stue og kjøkken er det parkettgulv, lysmalte vegger og listefritt tak. Det er fin plass til sofa, tv-løsning og spisebord i rommet.

Kjøkkenet har HTH innredning med mørke fronter. Benkeplaten er av lys laminat med underlimt kompositt oppvaskkum. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet er moderne i stilen, med stramme linjer, velplasserte hvitevarer, benkebelysning, god arbeidsflyt, og bra med oppbevaringsplass i skap og skuffer.

### **Bad/vaskerom:**

Flislagt bad med gulvvarme og downlights. Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin og kondenstrommel. Innmurt speil.

### **Toalettrom:**

Toalettrom med downlights. Innredet med heldekkende servant med underskap og toalett.

### **Soverom**

Leiligheten har 4 soverom, så her er det plass til hele familien. Rommene har parkettgulv, lysmalte overflater, samt listefritt tak og vinduskarm. Det er god plass til seng, nattbord og garderobeløsning i alle rom. Leiligheten har garderobeskap i entreen. I tillegg har leiligheten en kjellerbod som gir bra med lagringsplass.

### Selskapslokaler og gjesteleiligheter

Meierikvartalet har to gjesteleiligheter og selskapslokale som kan leies for en rimelig sum av sameierne. Gjesteleilighetene/gjestesuitene holder en høy standard med 1-stavs parkett på gulv og lekkert flislagt badrom. Selskapslokalene har et stort kjøkken med to stekeovner, koketopper og kjølesap. Her ligger alt til rette for at både sameier og deres besøkende kan trives godt.

### 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.

### Moderniseringer og påkostninger

2025:

- Det er stedvis noen hakk og riper i entre.
- Hakk på benkeplaten ved oppvaskkummen.

2023:

- Det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert.

### TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd leveres som en tilleggsytelse med en kostnad på 353 kr per måned.

### Parkering

Det medfølger en garasjeplass på parkeringsflåte. Det er en vektbegrensning på flåten, og det anbefales å sette seg inn i regler og bruk for denne typen parkering.

### Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

### Polisenummer

SP4905785

### Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### Diverse

Eiendommen ligger like ved jernbanelinjen hvor bla. flytoget passerer, og innenfor rød

og gul støysone ifm. denne.

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

FDV er lagt i samme portal som tilvalgsportalen og innloggingen ser slik ut: <https://meierikvartalet.minetilvalg.no/Login>

## Energi

### **Oppvarming**

Etablert vannbåren varme med oppvarming via radiatorer.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke foretatt besiktigelse i rørskap.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Vannbåren varme: Oppvarming skjer via radiatorer.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entreen. Anlegget ble installert eller totalrehabilitert i 2023, og det foreligger samsvarserklæring.
- Branntekniske forhold: Boligen har seriekoblede røykvarslere som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i taket.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info 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.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 7 250 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 5 662

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Vann, avløp og renovasjon/søppelsug.

Kommunale avgifter vil variere årlig og faktureres direkte fra Lillestrøm kommune til den enkelte seksjonseier.

### **Eiendomsskatt år**

2025

### **Info eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt i Lillestrøm kommune, pt. på 2 promille.

Det har ikke vært fakturert eiendomsskatt på denne eiendommen enda.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 623 277

**Formuesverdi primær år**

2024

**Formuesverdi sekundær**

Kr 6 493 107

**Formuesverdi sekundær år**

2024

**Info formuesverdi**

Det er pt. eiendomsskatt i Lillestrøm kommune på 2 promille.

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune, fra og med 2024. Eiendomsskatten vil utgjøre 2 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Se opplysninger på kommunens nettside: <https://www.lillestrom.kommune.no/skatt-bevilling-og-naring/skatt-avgift-og-gebyrer/eiendomsskatt/om-eiendomsskatt/>

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**Info vannavgift**

Akonto vann og avløp forbruk betales via felleskostnader. Fastgebyr for vann og avløp er lik pr seksjon, og sendes direkte fra Lillestrøm kommune og til den enkelte seksjonseier

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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**

91/4819

**Felleskostnader inkluderer**

Drift av sameiet, vedlikehold, forretningsførsel, regnskapsførsel, styrehonorar, festeavgift, felles byggforsikring, TV/Bredbånd og A-konto vann og avløp.

Boligselskapet avregner kaldtvann, og eier betaler kun for eget forbruk. Fjernvarme blir fakturert direkte månedlig fra Lyse Energi.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 731

**Andel Fellesgjeld**

Kr 49 761

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2024

**Kommentar fellesgjeld**

Fellesgjeld er nedbetalt.

**Andel fellesformue**

Kr 12 987

**Forkjøpsfrist**

2024-12-30T23:00:00Z

## Sameiet

**Sameienavn**

Meierikvartalet Rand Boligsameie

**Organisasjonsnummer**

930544639

**Sikringsordning fellesgjeld**

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

**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 salgsoppgaven. Det er forpliktelser i husordningsreglene ved innflytting av bolig i faste tidsrom.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler kan sees hos megler.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Beboerne i Meierikvartalet Rand Boligsameie har ansvar for å holde boligen tilstrekkelig oppvarmet, bytte ventilasjonsfilter, melde fra om skadedyr, og begrense skader ved lekkasjer. Det er ikke tillatt å parkere sykler i korridorer eller fellesarealer, og mindreårige barn må ikke benytte heis uten voksen. Balkonger skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller møbler, og beboerne må fjerne snø og is fra balkongen. Det er båndtvang på boligselskapets arealer hele året, og ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Brudd på ordensreglene kan føre til sanksjoner. For mer informasjon om vedlikeholdsplikt, se vedtektene § 4.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 81, bruksnummer 2716, seksjonsnummer 37 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:

3205/81/2716/37:

22.01.2020 - Dokumentnr: 2013572 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bane Nor Sf

Org.nr: 917 082 308

Bestemmelse om fjerning eller flytting av bygg i skravert område ved en eventuell utvidelse av jernbanetrasè

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune  
Org.nr: 820 710 592  
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune  
Org.nr: 820 710 592  
Bestemmelse om boder  
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune  
Org.nr: 820 710 592  
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen  
Bestemmelse om grøfter/kummer  
Bestemmelse om fjernvarme  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune  
Org.nr: 820 710 592  
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen  
Bestemmelse om avfallsløsning  
Bestemmelse om vedlikehold  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen

Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon av bygninger og konstruksjoner

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716

Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269698 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Klima

Org.nr: 974 637 979

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716

Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2022 - Dokumentnr: 525583 - Erklæring/avtale

Forpliktet til å være medlem av felles driftsforening

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716

Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2022 - Dokumentnr: 1211548 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjensidig rett gjelder adkomst til takhagen

Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2022 - Dokumentnr: 1211548 - Bestemmelse om adkomstrett

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

06.10.2022 - Dokumentnr: 1127121 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 37

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 91/4819

03.03.2023 - Dokumentnr: 236266 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106  
Bestemmelse om boder  
Bestemmelse om drift og vedlikehold er  
Bestemmelse om overdragelse  
Kan ikke selges eller pantsettes uten sammen med sin seksjon i gnr. 81 bnr. 27161|

03.03.2023 - Dokumentnr: 236342 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947  
Bestemmelse om boder  
Bestemmelse om overdragelse  
Bestemmelse om årlig avgift/bestemmelse om årsavgift  
Registrert feil rettighetshaver  
Rettet etter tingl. §18  
09.03.2023 Arkivref. 23/08319-2

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for 81/1444, Sørums-gata 9 og 11b, B4æ boligblokk datert 09.03.2023. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

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

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

09.03.2023.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål i reguleringsplan for reguleringsbestemmelser detaljregulering for meierikvartalet, plan-ID 540. Eiendommen er i kommuneplanen for Lillestrøm kommune, avsatt til nåværende sentrumsformål.

Nabotomten vil etter hvert bebygges. Det er pr. dd. ikke kjent hva som skal bygges der ettersom det kun er i planlegging og ikke vedtatt av kommunen.

Boligblokken er delvis registret i gul støysone i støykartlegging veg etter T-1442.

Boligblokken er delvis registret i gul og rød støysone i støysone for Bane NORs jernbanenett.

Boligblokken er delvis registret i Lden5054 og Lden 5559 i strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune.

Eiendommen er registret i differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data for støykrav til sone 1 sentrumsformål.

Eiendommens areal er under marin grense og har derfor stor mulighet for marin leiere.

Eiendommens areal er i kvikkleirsone ved den nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG).

Eiendommens areal er i et potensielt flomfareområde med grad nokså god i flom aktsomhetsområder.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt, men må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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. 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.

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

### 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. 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.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

7 250 000 (Prisantydning)

---

49 761 (Andel av fellesgjeld)

---

7 299 761 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

182 470 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

183 820 (Omkostninger totalt)

194 720 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

197 520 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

7 483 581 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 494 481 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 497 281 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 183 820

### **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.

### **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. 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.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 000,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 1 875, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg

i henhold til oppdragsavtale totalt kr 13 500,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger (3 000,-), forretningsfører (5 000,-), pantedokument med urådighet (500,-), fotograf (5 000,-). Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Alexander Søvik  
Eiendomsmegler MNEF  
alexander.sovik@aktiv.no  
Tlf: 982 39 649

**Ansvarlig megler bistås av**

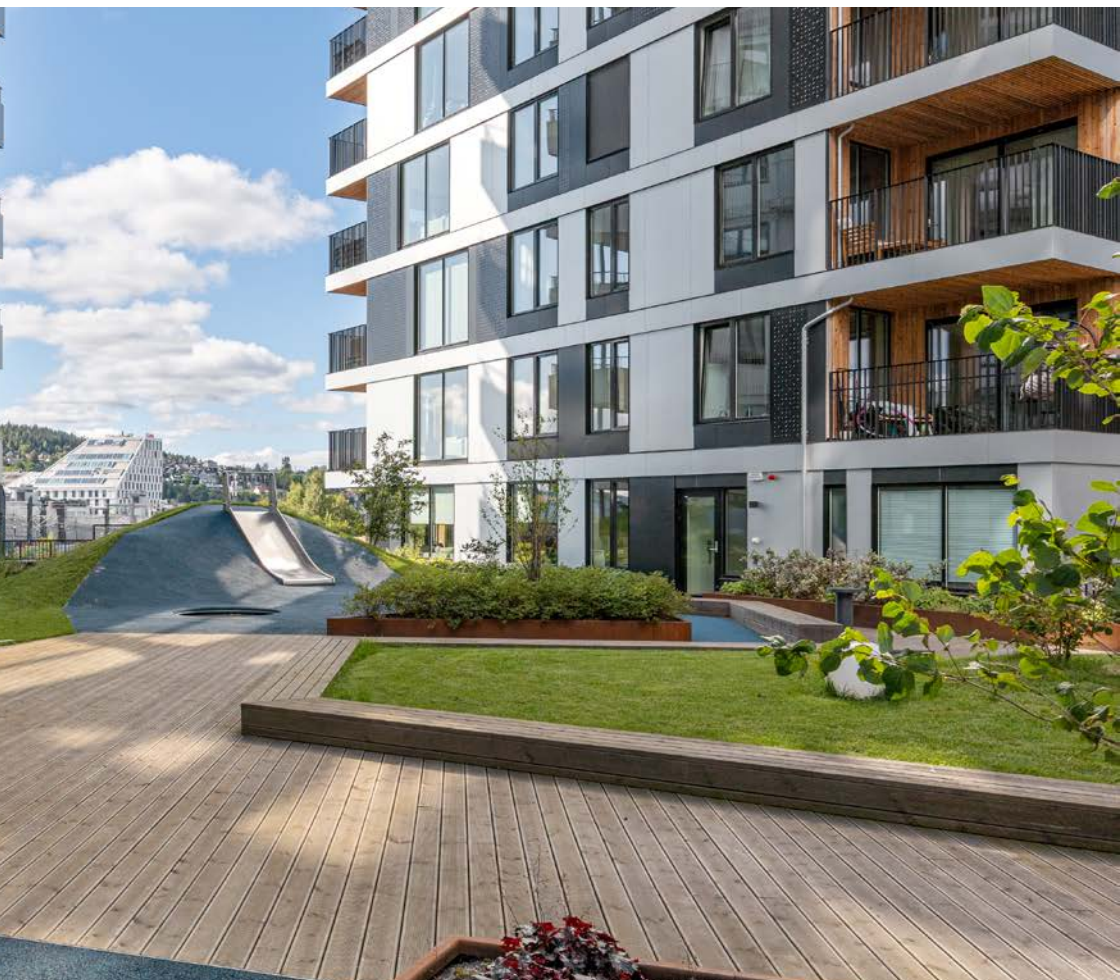
Alexander Søvik  
Eiendomsmegler MNEF  
alexander.sovik@aktiv.no  
Tlf: 982 39 649

**Oppdragstaker**

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792  
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

**Salgsoppgavedato**

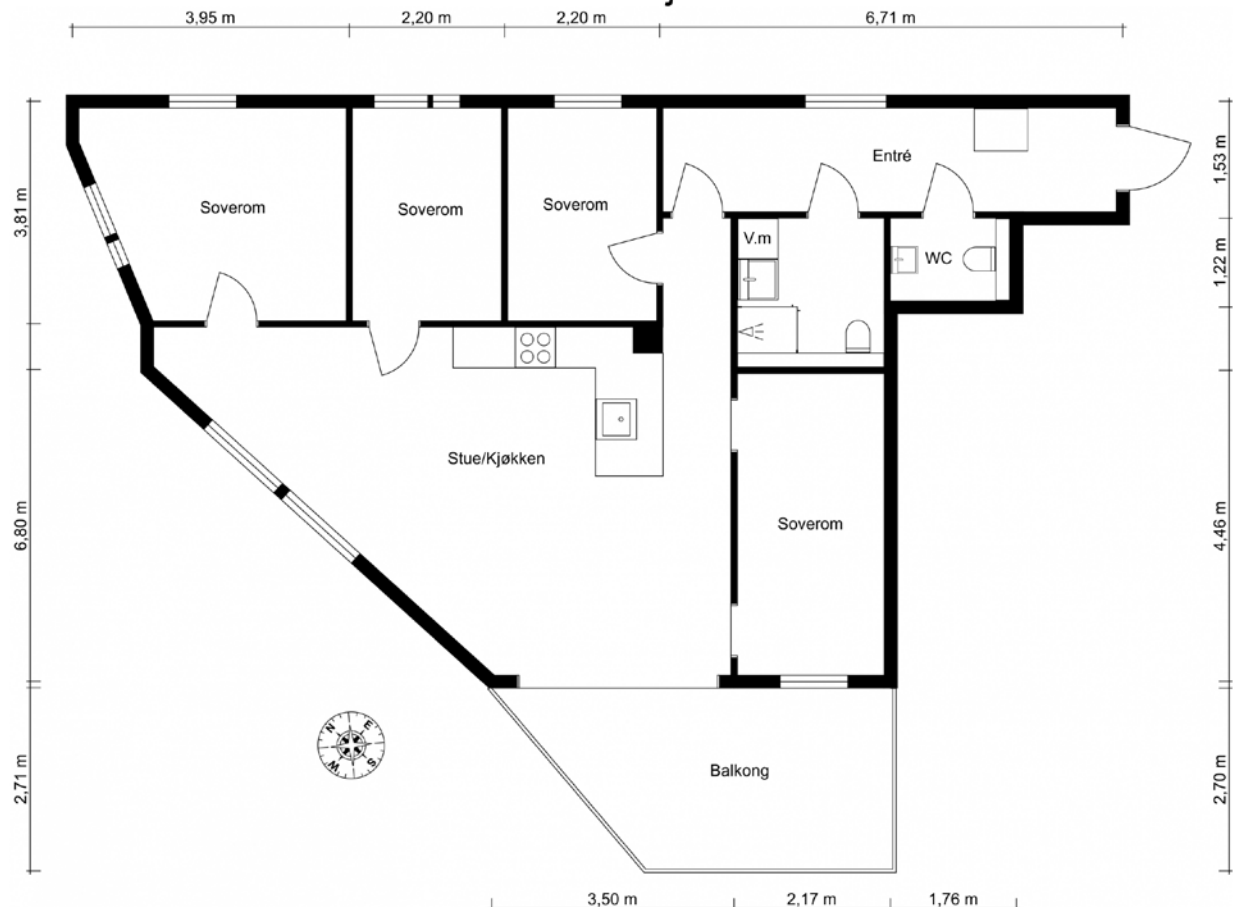
24.08.2025







## 7. Etasje



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

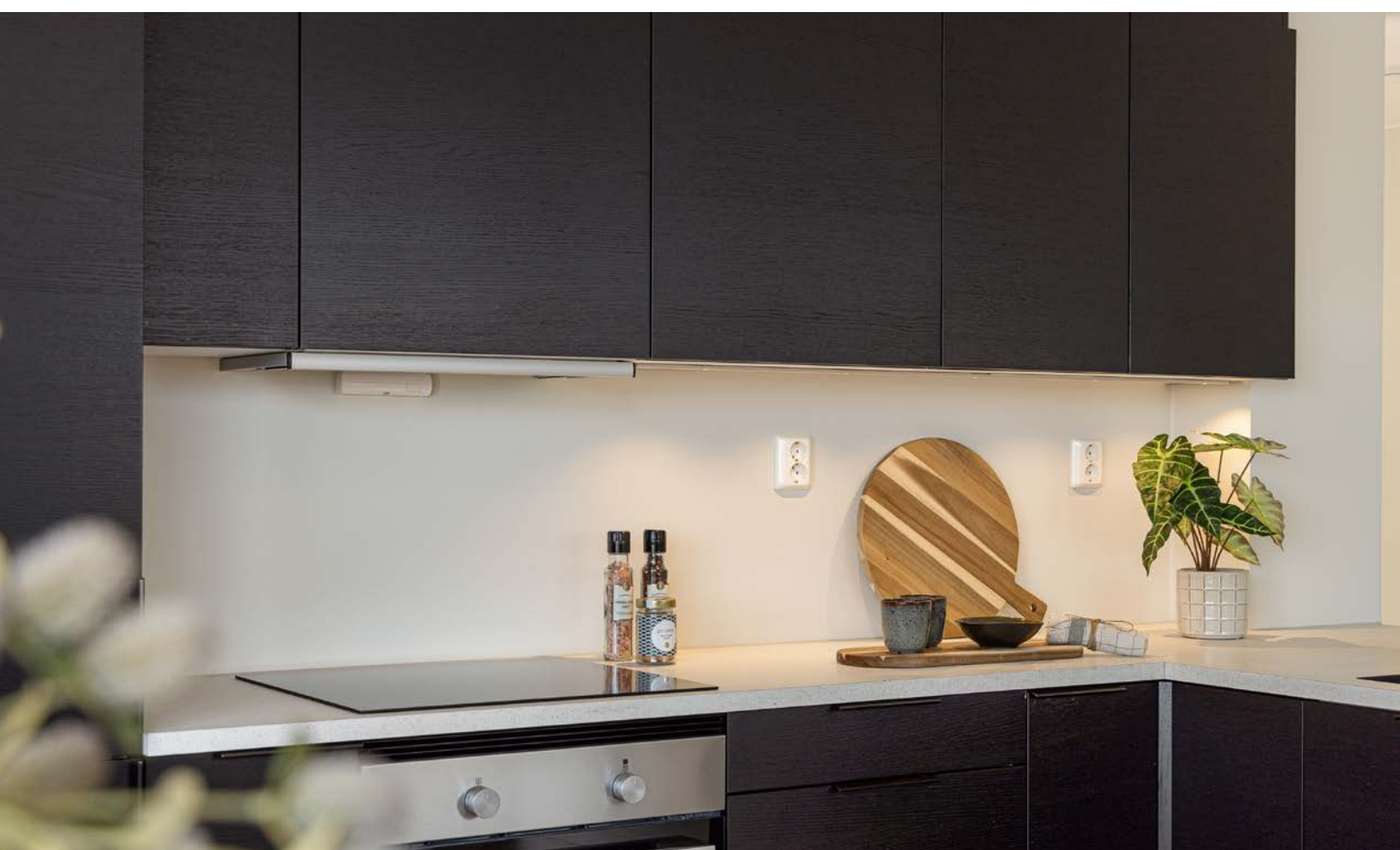






















I gangen er det god plass i  
garderobeskap.







Tilhørende garasje plass nr 93 på parkeringsflåte.  
Det gjøres oppmerksom på at totale vektbegrensning på flåten er ca 2200 kg.



Innvendig felles oppgang er i en lekker og gjennomført stil.



I sameiet er det et selskapslokale som kan leies av sameierne.



Selskapslokalet som kan leies av sameierne er lyse og trivelige.



Med selskapslokale som kan leies så har man gode muligheter til å lage trivelige tilstelninger for venner og familie.



I selskapslokalet er det et stort og trivelig kjøkken som gir gode muligheter for å tilberede mat.



Alt er praktisk tilrettelagt for å kunne tilberede at etter alle mesterkunster i selskapslokalet som kan leies.



Sameiet har to gjesteleiligheter / gjestesuiter som kan leies rimelig til besøkende av samier.



I gjesteleilighetene / gjestesuitene er det gjennomgående pen standard.



Baderom i gjesteleiligheten er flislagt og har vannbåren gulvvarme.



Baderom i gjesteleiligheten er i samme fine standard som i leiligheten.







Området byr på rikelig med turmuligheter.













# Lillestrøm stasjon



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Sørums gata 9, 2000 LILLESTRØM

📖 LILLESTRØM kommune

# gnr. 81, bnr. 2716, snr. 37

**Markedsverdi**

**7 250 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m<sup>2</sup> BRA-i: 92 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.08.2025

Rapportdato: 14.08.2025

Oppdragsnr.: 18925-1779

Referansenummer: WK2062

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Bunde Mk AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



### Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning  
Uavhengig Takstingeniør  
oyvind@namotakst.no  
909 91 556



# 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### 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.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er bygget 2023 og bygget etter forskrift fra 2017. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med teglstein og plater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Betongkonstruksjon. Overbygget utgang fra stue/kjøkken.

Trespaltegulv.

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.

Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Malte profilerte innerdører

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35 mm fra underkant dørterskel.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøll/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vegghengt toalett. Servant med underskap og speil. Parkett på gulv og malte flater på vegger. Innvendig malt tak med downlights.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Oppvarming via raditorer.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. 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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

### Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 99 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 0 m <sup>2</sup>  |
| Totalpris                      | 7 250 000         |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 250 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

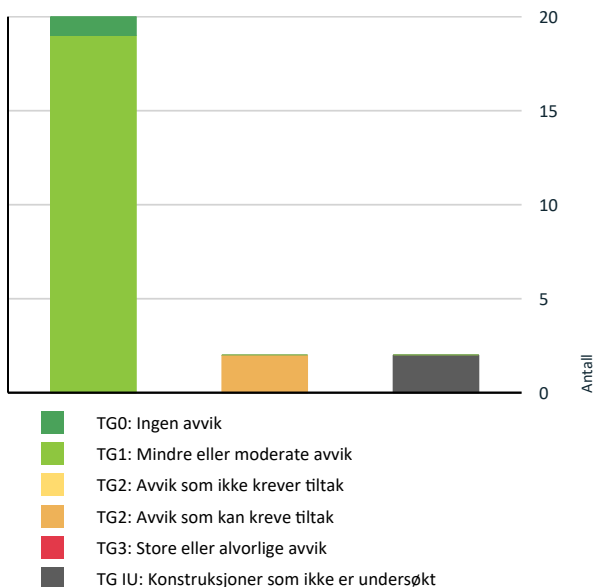
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 7. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



**TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)



Kjøkken > 7. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter



**TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
2023

### UTVENDIG

#### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

#### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

#### Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongkonstruksjon. Overbygget utgang fra stue/kjøkken. Trespaltegulv.

### Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningsakkyndig.

### INNENDIG

#### Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noen hakk og riper i entre.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen konsekvens da parkett vurderes å ha tiltenkt funksjon. Parkett må repareres med reparasjonsvoks lokalt, slipes eller byttes for å lukke avviket.



# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

## 1 TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## 1 TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører

## VÅTROM

### 7. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



### 7. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

### 7. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35 mm fra underkant dørterskel.

### 7. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

# Tilstandsrapport



## 7. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

## 7. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 7. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hakk på benkeplaten ved oppvaskkummen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbeføres at hakk forsegles med lakk slik at det ikke utvikler seg videre fuktskade i plate.

# Tilstandsrapport



## 7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



## SPESIALROM

## 7. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt toalett. Servant med underskap og speil. Parkett på gulv og malte flater på vegger. Innvendig malt tak med downlights.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besikttet i rørskap.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

## TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming via radiorer.

## TG 1 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. 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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.

2023

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

# Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernbrygger, 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?

Nei

## Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



## TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

# Tilstandsrapport

Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

**0 m<sup>2</sup>/0 m<sup>2</sup>**

*Andre bygg:* Boligbygg med flere boenheter  
*Bruksareal andre bygg:* 99 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 7 250 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 7 250 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**7 250 000**

Tillegg for andel fellesformue + 12 987

**Konklusjon markedsverdi**

**7 250 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                             | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Solheimsgata 11B ,2000 LILLESTRØM<br>91 m <sup>2</sup> 2023 2 sov | 02-03-2025 | 8 000 000 | <b>7 925 000</b> |           | 7 925 000 | <b>87 088</b>       |
| 2 Solheimsgata 11B ,2000 LILLESTRØM<br>85 m <sup>2</sup> 2023 2 sov | 13-10-2024 | 6 890 000 | <b>7 150 000</b> |           | 7 150 000 | <b>84 118</b>       |
| 3 Sørums gata 9 ,2000 LILLESTRØM<br>92 m <sup>2</sup> 2023 3 sov    | 04-05-2025 | 7 300 000 | <b>7 250 000</b> |           | 7 250 000 | <b>78 804</b>       |
| 4 Sørums gata 9 ,2000 LILLESTRØM<br>93 m <sup>2</sup> 2023 4 sov    | 04-02-2025 | 7 290 000 | <b>7 220 000</b> |           | 7 220 000 | <b>77 634</b>       |

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Fellesutgifter                         | Kr.        | 56 772        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>57 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 000 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 30 000         |
| <b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>                                                   | <b>Kr.</b> | <b>3 950 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 950 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                                                   |            |                  |
|---------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normal tomteverdi                                 | Kr.        | 300 000          |
| Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet | Kr.        | + 3 000 000      |
| <b>Beregnet tomteverdi</b>                        | <b>Kr.</b> | <b>3 300 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>7 250 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

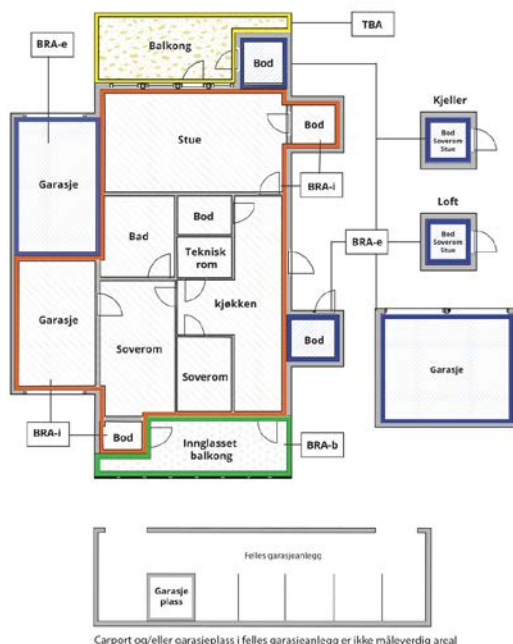
## Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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, skjevheter 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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) |     |                                 |
| 7. Etasje      | 92                            |                             |                            | 92  | 18                              |
| Kjeller        |                               | 7                           |                            | 7   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>92</b>                     | <b>7</b>                    |                            |     | <b>18</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>99</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 7. Etasje | Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Toalettrom |                             |                            |
| Kjeller   |                                                                                | Bod                         |                            |

### Kommentar

Tilhørende garasje plass nr 93 på parkeringsflåte. Det gjøres oppmerksom på at totale vektbegrensning på flåten er ca 2200 kg, det anbefales å sette seg inn i regler og bruk med tanke på denne typen parkering

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 92         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 13.8.2025 | Øyvind Nåmo Rønning | Takstingeniør |
|           | Bunde Mk AS         | Rekvirent     |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde                 | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|-------|-----------------------|------------|
| 3205 LILLESTRØM | 81   | 2716 |      | 37   |       | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Sørums gata 9

### Hjemmelshaver

Bunde Mk AS

### Kommentar

4819

### Boligselskap

Meierikvartalet Rand  
Boligsameie

### Eierandel

91 / 4819

### Forretningsfører

Usbl

### Organisasjonsnr

930544639

### Felles formue

Kr. 12 987 31.12.2024

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet beliggende sentralt på Lillestrøm. Nærhet til togstasjon og i sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Om tomten

Felles atriumshage med grøntareal og beplantning. Felles lekeplasser og sitteplasser

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type  |
|----------|------|-------|
| 0        | 2022 | Annet |

## Forsikring

| Selskap                                                                                                          | Avtalenr  | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|----------------|--------------|
| IF skadeforsikring                                                                                               | SP4905785 |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring |           |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato | Kommentar                   | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------|-----------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring           |      |                             | Gjennomgått      | 5     | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |      | Midlertidig brukstillatelse | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        |      |                             | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eier                    |      |                             | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Forretningsfører        |      |                             | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift        |      |                             | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Megler                  |      |                             | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger               |      |                             | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 14.08.2025 |           |
| 2       | 14.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WK2062>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                    |  |
|--------------------|--|
| Meglerfirma        |  |
| Aktiv EM Sørumsand |  |
| Oppdragsnr.        |  |
| 1106240154         |  |

|                    |
|--------------------|
| Selger 1 navn      |
| Paul Magnus Sundal |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Gateadresse                  |  |
| Sørumsgata 9 (leilighet 701) |  |

|            |        |
|------------|--------|
| Poststed   | Postnr |
| LILLESTRØM | 2000   |

Er det dødsbo?  
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?  
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?  
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?  
År

Hvor lenge har du eid boligen?  
Antall år   
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?  
☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?  
Forsikringsselskap   
Polise/avtalnr.

Document reference: 1106240154

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1106240154

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1106240154

| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Paul Magnus Sundal | f5820ca9bf0256d95bbe4<br>d7b6604aeeb9e77cd1d | 12.08.2025<br>12:02:37 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1106240154

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# VEDTEKTER

for

Meierikvartalet RAND Boligsameie –  
(org.nr. 930 544 639)

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

## § 1

### NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Meierikvartalet RAND Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 06.10.2022.

Meierikvartalet RAND Boligsameie består av 85 boligseksjoner,

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 81 bnr. 2716 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 og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenheter har også disposisjonsrett over en bestemt bod i kjelleren. De berørte seksjonseierne må være enige for å kunne bytte bod. 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 fellesarealer kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til uønsket eller urimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål.

Fellesarealer (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre seksjonseier (eller andre bruksrettshaveres) bruk uønsket eller urimelig hindres. Det er avholdt plass i fellesareal i kjelleretasje K1 og i basen til RAND for plassering av tekniske og andre nødvendige installasjoner.

Allmennheten er sikret rett til døgnåpen gangpassasje over gnr. 81 bnr. 20, 106, 947 og 1444 ved tinglyst erklæring, tinglyst 13.05.2022 dok.nr. 513639.

Hafslund har rett til å etablere og ha liggende transformator-stasjon plassert i plan X).

Transformatorstasjonen dekker strømbehovet for bygget over bakkeplan og har kapasitet for bebyggelse på naboeiendommen gnr. XX bnr. XXX. Rettigheter og plikter for Hafslund og naboeiendommen i tilknytning til transformatorstasjonen (atkomst, bruksrett, Drift, vedlikehold, utbedringer og utskiftinger mv.) vil det kunne bli aktuelt å tinglyse på gnr. XX bnr. XX.

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.

Forpliktelse til å medvirke til å undertegne alle dokumenter som er nødvendig for reseksjonering, samt eventuelle fradelinger og øvrige disposisjoner som er nødvendig for Meierikvartalet Utvikling AS sin utbygging. Iht. beslutning fattet av sameiermøtet xx.xx.xxxx skal snr. xx til snr. reseksjoneres, 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 med mindre annet er fastsatt i denne bestemmelsen. 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, kostnader med boder og andre arealer i eiendommer som seksjonseierne har disposisjonsrett til, kostnader til Meierikvartalet Driftsforening 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. 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. For seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass, så dekker seksjonseier sin forholdsmessige andel av kostnadene forbundet med drift og vedlikehold, samt eventuelt kostnader i forbindelse med el-billading, slik det fastsatt av Meierikvartalet Driftsforening.

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 sameiernes forpliktelse**

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

##### **3-3 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier 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 karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap 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 utskifting 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 utskifting 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 utskifting 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.

## **§ 7**

### **STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil to 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 tilstede. 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 tilstede, 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 reseksjonering 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 reseksjoneringsbestemmelsen 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.

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 tilstede 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 tilstede 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 tvangfullbyrdsloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

## **§ 17**

### **BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser, parabolantennener, 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 ÅRSMØTE 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**

### **UTEARELAER/DRIFTSFORENING MV**

Det er etablert en felles driftsforening knyttet til fellesarealer, bestående av eiendommer/seksjonseiere som er eller blir etablert i Meierikvartalet. Meierikvartalet Driftsforenings formål er å forvalte og vedlikeholde området «Meierikvartalet» i Lillestrøm. Meierikvartalet består av eiendommene gnr. 81 bnr. 20, 91, 2299, 106, 108, 947, 1444, 2696, 2710, 2715, 2716 med tilhørende seksjoner samt eiendommer som fradeles disse eiendommene. Kostnadene forbundet med driften inngår som en del av felleskostnadene i Meierikvartalet RAND Boligsameie, se mer i vedtektene til Meierikvartalet Driftsforening.

Seksjonseierne i Meierikvartalet RAND 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 er utarbeidet for driftsforening.

Den enkelte eiendom/sameie er som medlem av driftsforeningen pliktig å betale medlemskontingent bestående av en forholdsmessig andel av drifts – og vedlikeholdsutgiftene mv., fastsatt av årsmøtet i driftsforeningen. Vedtektsbestemmelsen i denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra driftsforeningen og plikten til å være medlem av foreningen og ansvaret for kostnadene forbundet med drift og vedlikehold er tinglyst som heftelse på de enkelte seksjoner.

Det er også tinglyst erklæringer for å sikre allmennheten rett til torg mv.

Samtlige beboere i boligsameiene i Meierikvartalet har rett til adkomst til næringsseksjonen (snr. 65) i byggets andre etasje via trapp og heis i bygget.

# Husordensregler for Meierikvartalet RAND

## 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 nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, Godkjennes dette av styret og deretter 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. Korridorer og fellesarealer skal ikke benyttes til sykkelparkering, og det er ikke tillatt å benytte rullebrett, rulleskøyter, sparkesykler eller lignende i korridorer og fellesarealer.
10. Ganger i bod områdene er å betrakte som korridorer.
11. Av hensyn til renhold og krav til rømningsvei, må det ikke henges gjenstander av noe slag i korridorene. Sko, barnevogner, matter etc., skal plasseres inne i leiligheten og ikke utenfor leiligheten i fellesarealer.
12. 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 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 på forsvarlig måte.
8. Ingen ting skal kastes ut fra terrassene. Gjøres dette og det medfører skade kan det være erstatningspliktig.
9. 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.
10. Utelys girlandere vinterlys osv. må ikke være til sjenanse for andre beboere. Unngå derfor å benytte blinkende eller mangefargede lys.

### ***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, 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 kjørbar 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**

Alle plikter å følge gjeldende bestemmelser for parkering på Meierikvartalets områder. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Kjøretøy skal ta merkes med leilighetsnummer, navn og telefonnummer og årsak til parkering.

- Garasjeanlegget er kun til benyttelse for de som har parkeringsplass.
- Garasjeanlegget kan ikke benyttes til vask eller større reparasjon av bil.
- 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 boligselskapets arealer hele året.
3. Fellesarealer, inkludert takterrasse, er ikke tillat brukt som luftegård for dyr.
4. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart av dyrepasser. Urinering i fellesarealer skal ikke forekomme. Dette tar livet av blomster og beplantning.
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.

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.

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Dato utkjørt: 05.08.25 Side 1 av 2

|                                  |                  |                       |
|----------------------------------|------------------|-----------------------|
| Meierikvartalet Rand Boligsameie | <b>Vår ref.:</b> | 2420/37               |
| Sørumsgata 9                     | <b>Type:</b>     | Boligsameie           |
| 2000 LILLESTRØM                  | <b>Eiere:</b>    | Bunde MK AS           |
| <b>Organisasjonsnr:</b>          | 930 544 639      | <b>Seksjonsnr:</b> 37 |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 4 731

|                  |                                                                      |       |
|------------------|----------------------------------------------------------------------|-------|
| Felleskostnader: | Felleskostnader                                                      | 3 628 |
| Tilleggsytelser: | TV/Bredbånd                                                          | 353   |
| Måler:           | 2420 Techem avleser - Vann/avløp: Akonto vann og avløp ( 24203 - 37) | 750   |

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.: 49 761      |
| Klient ajourf. lån:       |   | Klient gj. s. årsoppg.: 2 947 104 |

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Trine Nyheim  
Adresse: Sørumsgata 9  
Postnr/-sted: 2000 LILLESTRØM  
Telefon: Mob.: 41461894  
E-post: florentina.feizi@live.no

## 5: Restanse felleskostnader pr. 05.08.2025

|                          |   |              |   |
|--------------------------|---|--------------|---|
| <b>Utestående saldo:</b> | 0 |              |   |
| Felleskostnader:         | 0 | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:                   | 0 | Forskudd:    | 0 |
| Rente:                   | 0 | Overdekning: | 0 |

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

## 6: Ligning - 2024

|               |        |           |                  |     |
|---------------|--------|-----------|------------------|-----|
|               | Gjeld: | 49 761    | Andre inntekter: | 641 |
| Annen formue: | 12 987 | 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: 37 | Partialobligasjonsnr: |

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022  
Gårds/bruksnr: 81/2716 - seksjon:37  
Bygningstype: Blokk  
Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 1212.2  
Årlig festeavgift: 294 710,43  
Avg. reguleres: <ukjent>

## 9: Forsikring

|              |                        |           |           |
|--------------|------------------------|-----------|-----------|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP4905785 |
|--------------|------------------------|-----------|-----------|

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                  |            |                     |              |        |       |
|------------------|------------|---------------------|--------------|--------|-------|
| Ferdigstillt:    | 14.03.2023 | Første innflytting: | 14.03.2023   | SSBnr: | H0709 |
| Etasje:          | 7          | Oppvarmingstype:    | Uspesifisert |        |       |
| Heis:            | Ja         |                     |              |        |       |
| Parkeringsstype: | Ingen ()   |                     |              |        |       |
| Systemlås:       | Nei        | Antall rom:         | 4            |        |       |

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Dato utkjørt: 05.08.25 Side 2 av 2

|                                  |                  |             |
|----------------------------------|------------------|-------------|
| Meierikvartalet Rand Boligsameie | <b>Vår ref.:</b> | 2420/37     |
| Sørumsgata 9                     | <b>Type:</b>     | Boligsameie |
| 2000 LILLESTRØM                  | <b>Eiere:</b>    | Bunde MK AS |

**Organisasjonsnr:** 930 544 639

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                       |                   |       |
|-----------------------|-------------------|-------|
| Husdyrhold:           | Oppr. antall rom: | 4     |
| Livsløp standard: Nei | Kategori:         | Blokk |

Fasiliteter:

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

Fjernvarme blir faktuert direkte månedlig fra Lyse Energi. Vannmåler må avleses ved eierskifte og avregning på vannmåler foretas av oss.

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

Fastgebyr for søppelsug og fastgebyr for vann og avløp er lik pr seksjon, og sendes direkte fra Lillestrøm kommune og til den enkelte seksjonseier

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.

Pliktig medlemskap i meierikvartalet boligdriftsforening og meierikvartalet driftsforening.

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.



**INNKALLING 2025**

## Meierikvartalet Rand Boligsameie

Onsdag 09.04.2025 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:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbls oppgaver

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

### Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- 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.
- 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.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klareinkasso.no](mailto:post@klareinkasso.no). Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

## **Innkalling til årsmøte**

Det innkalles til ordinært årsmøte i Meierikvartalet Rand Boligsameie

Tid og sted: Onsdag 09.04.2025 kl. 17:30 - Meierikvartalet Tårnhus 1 - Selskapslokale

### **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 2024**

#### **3 Årsmelding 2024**

#### **4 Godtgjørelse til styret**

#### **5 Valg**

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes

### **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

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

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar er 200.000,- og gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 200.000,- godkjennes

### **5. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Børre Skogvold  
Styremedlem, Line Marki Jensen  
Styremedlem, Camilla Hestdal  
Styremedlem, Anders Thorstensen  
Styremedlem, Nicolay Tran Thorsrud  
Varamedlem, Anne Kristin Sjøhaug  
Varamedlem, Cornelius Smith

#### **5.1 Valg av leder**

Styreleder er på valg, det velges styreleder for 2 år.

**Forslag til vedtak:** Det velges en styreleder for 2 år.

#### **5.2 Valg av medlemmer til styret**

Styremedlemmer er på valg, det velges 2 styremedlemmer for 2 år.

**Forslag til vedtak:** Det velges to styremedlemmer for 2 år.

#### **5.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Varamedlemmer er på valg. Det skal velges inntil to varamedlemmer for 1 år.

**Forslag til vedtak:** Det velges inntil to varamedlemmer for 1 år.

#### **5.4 Valg av valgkomite**

Det ønskes at det velges en valgkomite for neste år.

**Forslag til vedtak:** Det velges en valgkomite for neste års valg.

## Arbeidskapital

|                                                     | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b> | <b>648 668</b>   | <b>0</b>         |
| B. Endring i arbeidskapital                         |                  |                  |
| Resultat                                            | 229 192          | 648 668          |
| <b>B. Endring arbeidskapital</b>                    | <b>229 192</b>   | <b>648 668</b>   |
| <b>C. Arbeidskapital</b>                            | <b>877 861</b>   | <b>648 668</b>   |
| <b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>              |                  |                  |
| Omløpsmidler                                        | 2 126 612        | 2 088 075        |
| Kortsiktig gjeld                                    | -1 248 751       | -1 439 407       |
| <b>C Arbeidskapital</b>                             | <b>877 861</b>   | <b>648 668</b>   |

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

## Resultatregnskap 2024 Meierikvartalet Rand Boligsameie

|                                            | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|--------------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNTEKT</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>                         |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad                     | 1    | 2 574 628        | 2 015 717        | 2 453 701        | 2 938 501        |
| <b>Sum leieinntekt</b>                     |      | <b>2 574 628</b> | <b>2 015 717</b> | <b>2 453 701</b> | <b>2 938 501</b> |
| <b>Sum inntekt</b>                         |      | <b>2 574 628</b> | <b>2 015 717</b> | <b>2 453 701</b> | <b>2 938 501</b> |
| <b>KOSTNAD</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Lønnskostnad</b>                        |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                               | 2    | 21 150           | 0                | 11 985           | 21 150           |
| Styrehonorar                               | 2    | 174 200          | 0                | 85 000           | 150 000          |
| <b>Driftskostnad</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Energikostnad                              |      | 11 970           | 24 430           | 187 500          | 100 000          |
| Kostnad eiendom/lokaler                    | 3    | 770 093          | 536 028          | 643 652          | 1 008 898        |
| Kommunale avgifter/renovasjon              |      | 227 831          | 0                | 0                | 0                |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 4    | 6 188            | 0                | 5 938            | 7 000            |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell       | 5    | 2 154            | 0                | 27 500           | 5 000            |
| Reparasjon og vedlikehold                  | 6    | 161 264          | 64 957           | 283 500          | 423 000          |
| Revisjonshonorar                           |      | 9 393            | 8 971            | 8 500            | 9 500            |
| Forretningsførerhonorar                    |      | 99 076           | 78 333           | 94 000           | 102 000          |
| Andre honorar                              | 7    | 34 730           | 2 336            | 55 263           | 15 000           |
| Kontorkostnad                              |      | 0                | 19 800           | 30 000           | 0                |
| TV/bredbånd                                |      | 360 590          | 261 472          | 305 000          | 360 060          |
| Forsikringer                               |      | 205 770          | 152 285          | 205 773          | 240 959          |
| Andre kostnader                            | 8    | 298 982          | 234 661          | 269 520          | 307 372          |
| <b>Sum kostnad</b>                         |      | <b>2 383 390</b> | <b>1 383 274</b> | <b>2 213 131</b> | <b>2 749 939</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                      |      | <b>191 238</b>   | <b>632 443</b>   | <b>240 570</b>   | <b>188 562</b>   |
| <b>FINANSPOSTER</b>                        |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                               |      | 37 954           | 16 225           | 0                | 0                |
| <b>Netto finansposter</b>                  |      | <b>-37 954</b>   | <b>-16 225</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Årsresultat</b>                         |      | <b>229 192</b>   | <b>648 668</b>   | <b>240 570</b>   | <b>188 562</b>   |
| Overført sameiekapital                     |      | 229 192          | 648 668          | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>                    |      | <b>229 192</b>   | <b>648 668</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

## Balanse 2024 Meierikvartalet Rand Boligsameie

|                                  | Note | 2024             | 2023             |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                  |                  |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                |      |                  |                  |
| Restanser felleskostnader        |      | 314 209          | 284 380          |
| Kundefordringer                  |      | 83 545           | 0                |
| Kostnader til avregning          |      | 566 870          | 573 335          |
| Andre kortsiktige fordringer     |      | 17 067           | 226              |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 156 591          | 141 318          |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                  |                  |
| Innestående bank                 |      | 988 330          | 1 088 816        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>2 126 612</b> | <b>2 088 075</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>2 126 612</b> | <b>2 088 075</b> |

## Balanse 2024 Meierikvartalet Rand Boligsameie

|                                 | Note     | 2024             | 2023             |
|---------------------------------|----------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |          |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>              |          |                  |                  |
| Opptjent egenkapital            |          |                  |                  |
| Annen egenkapital               |          | 877 861          | 648 668          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |          | <b>877 861</b>   | <b>648 668</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>9</b> | <b>877 861</b>   | <b>648 668</b>   |
| <b>Gjeld</b>                    |          |                  |                  |
| Kortsiktig gjeld                |          |                  |                  |
| Forskuddsbetalt felleskostnad   |          | 24 864           | 158 815          |
| Leverandørgjeld                 |          | 441 908          | 273 317          |
| A konto til avregning           |          | 763 500          | 395 250          |
| Annen kortsiktig gjeld          |          | 18 479           | 612 025          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |          | <b>1 248 751</b> | <b>1 439 407</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                |          | <b>1 248 751</b> | <b>1 439 407</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |          | <b>2 126 612</b> | <b>2 088 075</b> |

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

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

\_\_\_\_\_  
Børre Skogvold  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Nicolay Tran Thorsrud  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anders Thorstensen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Line Marki Jensen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Camilla Hestdal  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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. 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 skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 85 boligseksjoner.

Eiendommen er oppført på gnr 81, bnr 2716 i Lillestrøm kommune.

Sameiets eiendom er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nummer SP4905785.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner kaldtvann, 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

|                                     | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift   | 2 197 528        | 1 405 566        |
| 3610 Oppstartskapital               | 64 295           | 379 719          |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 312 805          | 230 432          |
| <b>Sum</b>                          | <b>2 574 628</b> | <b>2 015 717</b> |

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

|                                             | 2024           | 2023     |
|---------------------------------------------|----------------|----------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift                     | 21 150         | 0        |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet | 150 000        | 0        |
| 5332 Styrehonorar - viderefak               | 24 200         | 0        |
| <b>Sum</b>                                  | <b>195 350</b> | <b>0</b> |

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

### Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

|                                                   | 2024           | 2023           |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste   | 119 849        | 52 762         |
| 6340 Heisalarm                                    | 0              | 33 755         |
| 6341 Brannalarm                                   | 2 204          | 25 341         |
| 6360 Annet renhold                                | 10 773         | 22 588         |
| 6361 Fast renhold                                 | 189 149        | 87 500         |
| 6364 Matteleie                                    | 30 132         | 6 231          |
| 6392 Containerleie/tømming                        | 0              | 4 413          |
| 6398 Felleskostnader MK Bolig - og Driftsforening | 417 986        | 303 437        |
| <b>Sum</b>                                        | <b>770 093</b> | <b>536 028</b> |

### Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

|                              | 2024         | 2023     |
|------------------------------|--------------|----------|
| 6420 Bevar HMS, SMS i portal | 6 188        | 0        |
| <b>Sum</b>                   | <b>6 188</b> | <b>0</b> |

### Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

|                                                | 2024         | 2023     |
|------------------------------------------------|--------------|----------|
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 2 154        | 0        |
| <b>Sum</b>                                     | <b>2 154</b> | <b>0</b> |

## Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

|                                  | 2024           | 2023          |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| 6603 Vedlikehold elektro         | 13 780         | 0             |
| 6617 Vedlikehold brannvernustyr  | 43 049         | 56 107        |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 51 264         | 8 850         |
| 6630 Egenandel forsikring        | 10 000         | 0             |
| 6642 Snekkerarbeid               | 8 063          | 0             |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 35 109         | 0             |
| <b>Sum</b>                       | <b>161 264</b> | <b>64 957</b> |

Konto 6621 gjelder abonnement på porttelefon, installasjon av kamera, samt service på ventil og sjakt.

## Note 7 - Andre honorarer

|                                         | 2024          | 2023         |
|-----------------------------------------|---------------|--------------|
| 6711 Adm. gebyr målere                  | 34 005        | 0            |
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 725           | 2 336        |
| <b>Sum</b>                              | <b>34 730</b> | <b>2 336</b> |

Konto 6714 gjelder bistand på utsendelse av budsjett.

## Note 8 - Andre kostnader

|                                | 2024           | 2023           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| 7718 Fellesarrangement         | 0              | 2 360          |
| 7720 Generalforsamling/Årsmøte | 322            | 214            |
| 7750 Festeavgift/ tomteleie    | 294 710        | 229 525        |
| 7770 Betalingskostnader        | 1 085          | 1 035          |
| 7772 Omkostninger inkasso      | 0              | 965            |
| 7773 Omkostninger innkreving   | 2 864          | 561            |
| 7795 Husleietap                | 0              | 2              |
| <b>Sum</b>                     | <b>298 982</b> | <b>234 661</b> |

## Note 9 - Egenkapital

|                                 | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer      | Egenkapital<br>per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |                          |                |                          |
| Innskutt egenkapital            |                          |                |                          |
| Opptjent egenkapital            |                          |                |                          |
| Årets resultat                  | 648 668                  | 229 193        | 877 861                  |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>648 668</b>           | <b>229 193</b> | <b>877 861</b>           |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>648 668</b>           | <b>229 193</b> | <b>877 861</b>           |

## Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Rand Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Meierikvartalet Rand Boligsameie**

|             |                               |            |
|-------------|-------------------------------|------------|
| Styreleder  | Børre Skogvold (sign.)        | 17.03.2025 |
| Styremedlem | Line Marki Jensen (sign.)     | 17.03.2025 |
| Styremedlem | Anders Thorstensen (sign.)    | 17.03.2025 |
| Styremedlem | Nicolay Tran Thorsrud (sign.) | 17.03.2025 |
| Styremedlem | Camilla Hestdal (sign.)       | 17.03.2025 |

Til årsmøtet i Meierikvartalet Rand Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Meierikvartalet Rand Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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 modifiserer 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."

**Nyberg, Daniel Walstad**

**Statsautorisert revisor**

På vegne av: KPMG AS

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

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-18 13:39:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A5W2Z-9979Z-YV1PY-2FDAC-GLKWF-B9EB8

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

#### 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 signatørenes 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 2024 - Meierikvartalet Rand Boligsameie

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Børre Skogvold  
Styremedlem, Line Marki Jensen  
Styremedlem, Camilla Hestdal  
Styremedlem, Anders Thorstensen  
Styremedlem, Nicolay Tran Thorsrud  
Varamedlem, Anne Kristin Sjøhaug  
Varamedlem, Cornelius Smith

Styret i Meierikvartalet Rand Boligsameie består av 2 kvinner og 3 menn.

## Virksomhetens art

Meierikvartalet Rand 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 Rand Boligsameie ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 930544639

Meierikvartalet Rand Boligsameie består av 85 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Meierikvartalet Rand Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4905785. 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 leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret har igangsatt et arbeide i forbindelse med HMS og rutiner. Vi er i en prosess der avklaring i forhold til ansvarsområder og fordeling av disse, mellom Driftsforeningen, Boligdriftsforeningen og det lokale sameie. dette forde mye av installasjoner er felles for sameier og næring.

Rand Sameie har lisens på bruk av BevarHMS, et program for å sette opp rutiner og sjekklister.

## Styrets arbeid

### Innledning

I perioden siden siste årsmøte har vi fått mere erfaring og bedre forståelse hvordan organiseringen av Meierikvartalet fungerer. Vi er på ingen måte i mål, men har et håp at dette skal bli tidligere i kommende periode.

I perioden har vi gått over fra å være en byggeplass til kvartal med et trivelig bygulv og økede næringsvirksomhet.

Forespørsler fra beboere til styret at avtatt vesentlig det siste året. Det virker som mye har gått seg til. Det virker også som Rand har blitt et bedre sted å bo for alle, etter at det ble ryddet opp i noen uromomenter vi dessverre hadde.

Vi tror at vi nå går over i mere normal drift av sameiet. Det vil fortsatt være forhold å følge opp mot entreprenør og utbygger, men forhåpentligvis mindre enn frem til nå. Styret vi på grunnlag av erfaringer fra de to første årene sette opp en arbeidsplan og en ansvarsfordeling innad i styret.

### Styrets arbeide

Det har i fra årsmøtet 2024 til årsmøtet 2025 vært avholdt 10 styremøter. Styret kommuniserer også jevnlig over nett. Styret har også deltatt på møter i Meierikvartalet, beskrevet senere i årsmeldingen.

18.10 konstituerte styret Anders Thorstensen til nestleder, og Nicolay T. Thorsrud fikk ansvar for HMS oppfølging.

#### *Utdrag av saker behandlet / utført:*

- Økonomi.
- Problemer med lekkasjer i sedum tak (Blomstertak)
- Avsluttede leieforhold for beboere som ikke kunne følge våre regler.
- HMS (Fortsatt under arbeide, igangsettes nå i 2025).
- Parkeringsystem/løftesystem (Boligdriftsforeningen)
- Styrets oppgavefordeling (Fortsetter etter årsmøtet med nytt styre)
- Budsjett.
- Adgangskontroll er montert og i drift.
- Kameraovervåkning (I samarbeid med boligdrift og driftsforeningen).
- Rutine for installasjon av varmepumpe er utarbeidet. Her må den enkelte boenhet søke styret og bli behandlet individuelt.
- Oppfølging av renholds firma, byttet leverandør av tepper
- Oppfølging av reklamasjonssaker på fellesarealene. 1 års befarng.
- Forberede til styremøter og beboermøte.
- Det er innhentet og vurdert tilbud i forbindelse med vår avtale med Telia.
- Infotavler er montert ved utgang takhage, ved postkasser og i heis.
- Skilt utendørs som viser vei til Rand og belysning i inngangspartiet er montert.
- Inngangspartiet gangen er blitt malt.
- Saker fra beboere.

#### *Avfall*

Håndtering av avfall er en kostbar utfordring for sameiet. På grunn av at noen beboere ikke klarer å forholde seg til hvordan avfall skal kastes, koster dette hver enkelt leilighet oppunder 1000 kr ekstra pr år. Dette kunne vi spart eller brukt på hyggeligere tiltak. Dette gir også styret vesentlig mer arbeide.

#### *Møter*

Årsmøte 6. juni 2024

Viser her til referat fra årsmøtet

#### 1 års befaring

Ett års befaring ble gjennomført onsdag 23. oktober 2024, med takstmann, representant for Bunde Bygg og med bistand fra sameier: Einar Sørevik.

Det ble avdekket en rekke mangler som skulle utbedres. De fleste er i skrivende stund utbedret, men noen gjenstår.

#### Beboermøtet 30. Oktober 2024

Saker her var

- Sittende styret
- Meierikvartalet Lillestrøm
- Reklamasjoner
- Eiers ansvar
- Eiers ansvar i forbindelse med utleie
- Budsjett arbeide
- Årsmøtet 2025
- Spørsmål svar

#### *Deltakelse i eksterne styrer og møter*

#### Boligdriftsforeningen

Dette er et styre sammensatt av styreleder fra hvert av styrene i Meierikvartalet. Meierikvartalet har til sammen 6 sameier for bolig. Det har vært avholdt 3 møter i 2023. Oppgavene er blant annet fellesområder for bolig som takhage og selskapsavdelingen i Tårnhus 1. Styret ivaretar også felles interesser for sameiene. Leder har fast sete i Boligdriftsforeningen

- Tårnhus 1
- Tårnhus 2
- Tårnhus 3
- Rand
- Byhus 1
- Byhus 2

#### Driftsforeningen

Dette styret er sammensatt av styreledere fra 3 av sameiene. Rand har ikke i denne perioden vært representert. I tillegg er næring representert og forretningsfører fra Malling & Co. Driftsforeningen har jevnlig styremøter. Ansvarer her er blant alle fellesområder som vi har med næring, slikt som snømåking strøing vedlikehold mm.

#### Statusmøter

På Statusmøter med Bundebygg og Stor Oslo blir det tatt opp utestående saker i forbindelse med byggeprosjektet, fremdrift av prosjektet og reklamasjoner. Møtet er ca hver 14 dag på dagtid utenom ferietider og høytider. Rand har vært representert på ca 12 møter.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## 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 Onsdag 09.04.2025.

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

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

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

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

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| STEMMESEDDEL 1 | STEMMESEDDEL 2  |
| STEMMESEDDEL 3 | STEMMESEDDEL 4  |
| STEMMESEDDEL 5 | STEMMESEDDEL 6  |
| STEMMESEDDEL 7 | STEMMESEDDEL 8  |
| STEMMESEDDEL 9 | STEMMESEDDEL 10 |





**INNKALLING 2024**

## Meierikvartalet Rand Boligsameie

Torsdag 06.06.2024 kl. 19:00

Meierikvartalet selskapslokale Tårnhus 1 2. etasje

## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbl's oppgaver

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

### Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no). Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på [usbl.no](http://usbl.no).

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

## **Innkalling til årsmøte**

Det innkalles til ordinært årsmøte i Meierikvartalet Rand Boligsameie

Tid og sted: Torsdag 06.06.2024 kl. 19:00 - Meierikvartalet selskapslokale Tårnhus 1 2. etasje

### **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 2023

#### 3 Årsmelding 2023

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2023**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes

### **3. Årsmelding 2023**

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

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

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 150000 ,- godkjennes

## 5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Børre Skogvold  
Nestleder, Lasse Fjærestrand  
Styremedlem, Line Marki Jensen  
Styremedlem, Florentina Fejzi  
Styremedlem, Camilla Hestdal

### 5.1 Valg av medlemmer til styret

**Anders Thorstensen (H1201 - eier)**

**Cornelius Schmith (H1101)**

**Nicolay Tran Thorsrud (H0806 - eier)**

Jeg skriver for å uttrykke min interesse for å bli med i styret i Meierikvartalet. Jeg er en engasjert og dedikert utleier i Meierikvartalet, og jeg ønsker å bidra til å videreutvikle og styrke vårt fellesskap gjennom mitt engasjement og min kompetanse.

Jeg bringer med meg 2 års erfaring innen salg og markedsføring hvor jeg har utviklet ferdigheter innen ledelse, samarbeid og problemløsning. Disse ferdighetene tror jeg vil være svært nyttige i min rolle som styremedlem.

Min motivasjon for å delta i styret kommer fra min lidenskap for å bidra til å skape et trygt, trivelig og bærekraftig bomiljø for alle beboere i Meierikvartalet. Jeg ønsker å være en stemme for fellesskapet og arbeide for å fremme våre interesser, samt å løse eventuelle utfordringer vi måtte stå overfor.

Som styremedlem vil jeg være forpliktet til å lytte til alle beboeres synspunkter og behov, og arbeide for å fremme dem på en rettferdig og obvis måte. Jeg er også villig til å investere den nødvendige tiden og innsatsen som kreves for å utføre mine plikter på en tilfredsstillende måte.

Jeg ser virkelig frem til muligheten til å bidra til videreutviklingen av Meierikvartalet som et levende og inkluderende nærmiljø. Jeg er sikker på at min erfaring, engasjement og dedikasjon vil være verdifulle ressurser for styret og for hele fellesskapet. Takk for at du vurderer min søknad.

**Forslag til vedtak:** Det skal først velges om styret skal utvide styret med ett styremedlem.

Videre stemmer det over kandidatene.

**Styrets innstilling:** Styret ser ikke behov for utvidelse av styremedlemmer per d.d. men ønsker at årsmøte vedtar dette. Videre er styre positive til et varamedlem.

### 5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Styret fungerer i dag uten varamedlem. Styret ønsker derfor å velge inn et varamedlem.

**Forslag til vedtak:** Det velges et varamedlem for 1 år.

### 5.3 Valg av valgkomite

Styret ønsker en valgkomite for neste års årsmøte.

**Forslag til vedtak:** Det velges en valgkomite.

**Styrets innstilling:** Styret anser dette som et viktig punkt, da det skal velges styreleder neste år.

## Arbeidskapital

|                                 | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| B. Endring i arbeidskapital     |                  |                  |
| Resultat                        | 648 668          | 0                |
| B. Endring arbeidskapital       | 648 668          | 0                |
| C. Arbeidskapital               | 648 668          | 0                |
| Spesifikasjon av arbeidskapital |                  |                  |
| Omløpsmidler                    | 2 088 075        | 0                |
| Kortsiktig gjeld                | -1 439 407       | 0                |
| C Arbeidskapital                | 648 668          | 0                |

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

## Resultatregnskap 2023 Meierikvartalet Rand Boligsameie

|                                             | Note | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|---------------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNETEKT</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| Leieinntekt                                 |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad                      | 1    | 2 015 717        | 0                | 2 911 008        | 2 453 701        |
| Sum leieinntekt                             |      | 2 015 717        | 0                | 2 911 008        | 2 453 701        |
| Sum inntekt                                 |      | 2 015 717        | 0                | 2 911 008        | 2 453 701        |
| <b>KOSTNAD</b>                              |      |                  |                  |                  |                  |
| Ljnnnskostnad                               |      |                  |                  |                  |                  |
| Ljnnnskostnad                               |      | 0                | 0                | 11 985           | 11 985           |
| Styre honorar                               |      | 0                | 0                | 85 000           | 85 000           |
| Driftskostnad                               |      |                  |                  |                  |                  |
| Energikostnad                               |      | 24 430           | 0                | 187 200          | 187 500          |
| Kostnad eiendom/lokaler                     | 2    | 536 028          | 0                | 752 743          | 643 652          |
| Kommunale avgifter/renovasjon               |      | 0                | 0                | 779 926          | 0                |
| Lisens HMS , vedlikehold og andre lisenser. |      | 0                | 0                | 5 938            | 5 938            |
| Verktjy, inventar og driftsmateriell        |      | 0                | 0                | 8 850            | 27 500           |
| Reparasjon og vedlikehold                   | 3    | 64 957           | 0                | 170 000          | 283 500          |
| Revisjonshonorar                            |      | 8 971            | 0                | 8 500            | 8 500            |
| Forretningsfjrerer honorar                  |      | 78 333           | 0                | 94 000           | 94 000           |
| Andre honorar                               |      | 2 336            | 0                | 55 263           | 55 263           |
| Kontorkostnad                               |      | 19 800           | 0                | 5 000            | 30 000           |
| TV/bredb³ nd                                |      | 261 472          | 0                | 305 000          | 305 000          |
| Forsikringer                                |      | 152 285          | 0                | 187 747          | 205 773          |
| Andre kostnader                             |      | 234 661          | 0                | 264 520          | 269 520          |
| Sum kostnad                                 |      | 1 383 274        | 0                | 2 921 672        | 2 213 131        |
| Driftsresultat                              |      | 632 443          | 0                | -10 664          | 240 570          |
| <b>FINANSPOSTER</b>                         |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                                |      | 16 225           | 0                | 0                | 0                |
| Netto finansposter                          |      | -16 225          | 0                | 0                | 0                |
| j rsresultat                                |      | 648 668          | 0                | -10 664          | 240 570          |
| Overfjrt sameiekapital                      |      | 648 668          | 0                | 0                | 0                |
| SUM OVERFØRINGER                            |      | 648 668          | 0                | 0                | 0                |

## Balanse 2023 Meierikvartalet Rand Boligsameie

|                               | Note | 2023             | 2022     |
|-------------------------------|------|------------------|----------|
| <b>EIENDELER</b>              |      |                  |          |
| Anleggsmidler                 |      |                  |          |
| Omløpsmidler                  |      |                  |          |
| Fordringer                    |      |                  |          |
| Restanser felleskostnader     |      | 284 380          | 0        |
| Kostnader til avregning       |      | 573 335          | 0        |
| Andre kortsiktige fordringer  |      | 226              | 0        |
| Forskuddsbetalte kostnader    |      | 141 318          | 0        |
| Bankinnskudd og kontanter     |      |                  |          |
| Innest <sup>3</sup> ende bank |      | 1 088 816        | 0        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>       |      | <b>2 088 075</b> | <b>0</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>          |      | <b>2 088 075</b> | <b>0</b> |

# Balanse 2023 Meierikvartalet Rand Boligsameie

|                                 | Note     | 2023             | 2022     |
|---------------------------------|----------|------------------|----------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |          |                  |          |
| <b>Egenkapital</b>              |          |                  |          |
| Opptjent egenkapital            |          |                  |          |
| Annen egenkapital               |          | 648 668          | 0        |
| Sum opptjent egenkapital        |          | 648 668          | 0        |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>4</b> | <b>648 668</b>   | <b>0</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |          |                  |          |
| Kortsiktig gjeld                |          |                  |          |
| Forskuddsbetalt felleskostnad   |          | 158 815          | 0        |
| Leverandørgjeld                 |          | 273 317          | 0        |
| A konto til avregning           |          | 395 250          | 0        |
| Annen kortsiktig gjeld          | 5        | 612 025          | 0        |
| Sum kortsiktig gjeld            |          | 1 439 407        | 0        |
| <b>Sum gjeld</b>                |          | <b>1 439 407</b> | <b>0</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |          | <b>2 088 075</b> | <b>0</b> |

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

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

\_\_\_\_\_  
Bjørre Skogvold  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Lasse Fjellrestrand  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Camilla Hestdal  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Florentina Fejzi  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Line Mark Jensen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Sameiet ble stiftet 06.10.2022. Innflytting var i mars 2023.

Regnskapet er laget for et helt driftsår, og på grunn av innflytting først i mars 2023 vil det være noe avvik mellom regnskap og budsjett.

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

Sameiet består av 85 boligseksjoner.

Eiendommen er oppført på gnr 81, bnr 2716 i Lillestrøm kommune.

Sameiets eiendom er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nummer SP4905785.

Målingsbaserte utgifter:

Boligselskapet avregner kaldtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.

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

Innbetalt på konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen i A-konto til avregning.

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

|                                     | 2023      | 2022 |
|-------------------------------------|-----------|------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift   | 1 405 566 | 0    |
| 3610 Oppstartskapital               | 379 719   | 0    |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 230 432   | 0    |
| Sum                                 | 2 015 717 | 0    |

### Note 2 - Kostnad eiendom/lokaler

|                                                 | 2023    | 2022 |
|-------------------------------------------------|---------|------|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 52 762  | 0    |
| 6340 Heisalarm                                  | 33 755  | 0    |
| 6341 Brannalarm                                 | 25 341  | 0    |
| 6360 Annet renhold                              | 22 588  | 0    |
| 6361 Fast renhold                               | 87 500  | 0    |
| 6364 Matteleie                                  | 6 231   | 0    |
| 6392 Containerleie/trymming                     | 4 413   | 0    |
| 6398 Felleskostnader MK boligdriftsforening     | 303 437 | 0    |
| Sum                                             | 536 028 | 0    |

### Note 3 - Reparasjon og vedlikehold

|                                  | 2023   | 2022 |
|----------------------------------|--------|------|
| 6617 Vedlikehold brannvernustyr  | 56 107 | 0    |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 8 850  | 0    |
| Sum                              | 64 957 | 0    |

#### Note 4 - Egenkapital

|                          | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer | Egenkapital<br>per 31.12 |
|--------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|
| Egenkapital              |                          |           |                          |
| Innskutt egenkapital     |                          |           |                          |
| Opptjent egenkapital     |                          |           |                          |
| i rets resultat          | 0                        | 648 668   | 648 668                  |
| Sum opptjent egenkapital | 0                        | 648 668   | 648 668                  |
| Sum egenkapital          | 0                        | 648 668   | 648 668                  |

#### Note 5 - Annen kortsiktig gjeld

|                                                        | 2023    | 2022 |
|--------------------------------------------------------|---------|------|
| 2980 Andre p <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pte kostnader | 612 025 | 0    |
| Sum                                                    | 612 025 | 0    |

Konto 2980 best<sup>3</sup> r av avsetning for kaldtvann p<sup>3</sup> kr 382 500 samt avsetning for festeavgift p<sup>3</sup> kr 229 524,57. Faktura p<sup>3</sup> dette vil bli sendt fra MK driftsforening i 2024.

## Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Rand Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Meierikvartalet Rand Boligsameie

|             |                           |            |
|-------------|---------------------------|------------|
| Styreleder  | Børre Skogvold (sign.)    | 22.05.2024 |
| Styremedlem | Florentina Fejzi (sign.)  | 22.05.2024 |
| Styremedlem | Lasse Fjærestrand (sign.) | 15.05.2024 |
| Styremedlem | Camilla Hestdal (sign.)   | 22.05.2024 |
| Styremedlem | Line Marki Jensen (sign.) | 22.05.2024 |



Til årsmøtet i Meierikvartalet Rand Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Meierikvartalet Rand Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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."

**Nyberg, Daniel Walstad**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

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

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-24 11:29:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ONBSL-HGZVJ-FFTVG-ZVYYA-Z300E-O3UTJ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **<https://penneo.com/validator>**

# Årsmelding 2023 - Meierikvartalet Rand Boligsameie

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Børre Skogvold  
Nestleder, Lasse Fjærestrand  
Styremedlem, Line Marki Jensen  
Styremedlem, Florentina Fejzi  
Styremedlem, Camilla Hestdal

Styret i Meierikvartalet Rand Boligsameie består av 3 kvinner og 2 menn.

## Virksomhetens art

Meierikvartalet Rand 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 Rand Boligsameie ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 930544639. Meierikvartalet Rand Boligsameie består av 85 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Meierikvartalet Rand Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4905785. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

Styret har i 2023 hatt en HMS ansvarlig. Gjennom året har vi sett at det er mye å ta tak i. Vi vil derfor benytte BevarHMS som verktøy. Dette igangsettes i 2024.

- Generell oppfølging av HMS på Meierikvartalet RAND
- Innrapportering av avvik i BevarHMS
- Utbedring av avvik og dokumentering av dette i BevarHMS
- HMS runder og dokumentasjon av rundene som tas.
- Eksempelvis risikovurdering og egenkontroll. Samkoordinering med de andre HMS ansvarlige i Meierikvartalet og sammensetting av dokumentasjon i mellom styrene.

Styret har planlagt følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Sprinkleranlegg - jevnlig ettersyn
- Brannvern - kontroll av fellesarealer
- Årlig risikovurdering
- Sprinkleranlegg - årlig kontroll
- Brannøvelse/ informasjon brannvern
- Brannalarm - ettersyn
- Heis - service
- Ventilasjonsanlegg - service
- Brannalarm - årlig kontroll

Styret har planlagt følgende HMS-tiltak i løpet av 2026:

- Heiskontroll
- Elektrisk - sakkyndig kontroll
- Brannvern - kontroll i boenheter

## Styrets arbeid

### Innledning

2023 har vært det første året for dette sameiet. Vi har derfor ikke kunne bygge på noe erfaring fra tidligere år. Derfor har mye av arbeidet vært uforutsigbar og noe sporadisk. Det har vært mange spørsmål fra beboere, som vi har måttet arbeide for å finne svar på. De fleste klarte å vise tålmodighet med styret før vi kunne gi svar. Noen få kunne finne på å ringe en sen lørdags kveld, noe som ikke alltid er like passende.

I 2023 har vi bodd på en byggeplass med de ulemper det har medført. Styret har hatt kontakt med Bunde Bygg og Stor Oslo. Det har vært alt fra tekniske utfordring til reklamasjoner og feil som for eksempel vann i bod områder.

Kommunikasjon mellom styret og beboere har også til tider vært utfordrende. Vi var ikke forberedt på mengden, spesielt i starten. Derfor har det blitt utformet en instruks hvordan denne kommunikasjonen skal ivaretas. Det må huskes at dette er arbeid som styret gjør på sin fritid utenom jobb og andre aktiviteter. Etter beboermøtet 8. november gikk antallet henvendelser kraftig ned. Vi anbefaler derfor fremtidige styre å avholde jevnlig beboermøter.

Vi håper 2024 vil bli det første året med tilnærmet normal drift. Vårt mål er at erfaringer fra 2023 og 2024 skal gi styret mulighet til å sette bedre rutiner fremover. Noen av de viktigste oppgavene fremover vil være HMS og kontroll mot budsjett og følge med på løpende kostnader. I desember 2023 varslet styret en økning av felleskostnadene med 15% fra og med 1. januar 2024.

### Styrets arbeide

Det har i 2023 vært avholdt 6 styremøter, og kommunikasjon over nett. Styret har også deltatt på møter i Meierikvartalet, beskrevet senere i årsmeldingen. Det er også vært deltakelse på kurs for styremedlemmer, mange over nett. Dette i regi USBL.

#### Større saker behandlet:

- Økonomi.
- Kommunikasjon, instruks utarbeidet.
- Hendelse oktober 10 etg knivstikking.
- Arbeide med vedtekter og husordensregler.
- HMS (Fortsatt under arbeide, igangsettes nå i 2024).
- Styrets oppgavefordeling (Fortsetter etter årsmøtet med nytt styre)
- Budsjett.
- Adgangskontroll.
  - Kameraovervåkning (I samarbeid med boligdrift og driftsforeningen).
  - Defigo.
- Fasade - Solskjerming:
  - Befaringer med ulike leverandører for solskjerming.
  - Utarbeidelse av tilbud på solskjerming for beboere.
  - Utarbeidelse av søknad på montering av solskjerming i Meierikvartalet RAND sammen med StorOslo Eiendom og Dark Arkitekt til Lillestrøm kommune.
  - Oppfølging av saker fra beboere (HMS, fasade).
  - Avfallshåndtering.
- Oppfølging av renholdsfirma.
- Oppfølging av saker fra beboermøtene.
- Oppfølging av reklamasjoner på fellesarealene.
- Forberede til styremøter årsmøter og beboermøte.
- Månedlige ansvar for oppfølging av generelle spørsmål fra beboere.

- Støy internt og eksternt.
- Saker fra beboere.

### **Befaringer, overtakelse og årsmøter.**

#### Ekstraordinært årsmøte 17. januar 2023.

På dette møte ble sittende styre valgt. Grunnet få kandidater mangler vi et styremedlem og 2 vararepresentanter.

#### Forhåndsbefaring, overtakelse og innflytting

Det avsatt to hele dager til forhåndsbefaring. Tre av styrets representanter delte på disse dagene. Befaring ble gjennomført:

- - Torsdag 23.februar (Trappeoppganger i Rand)
  - Fredag 24.februar (Fasader, bod områder, kjeller og takhage)

Det var avsatt to hele dager til overtakelse.

- - Torsdag 09.mars (Trappeoppganger i Rand)
  - Fredag 10.mars (Fasader, bod områder og kjeller)

Innflytting startet lørdag 17, mars 2023.

#### Ekstraordinært årsmøte og beboermøtet 8. november 2023

##### Ekstraordinært årsmøte

- - Vedtekter Rand Boligsameie
  - Husholdsregler rand Boligsameie.
  - Etter avsluttet årsmøte
    - Info til leietaker i forbindelse med innflytting.
    - Forløpende info fra min side
    - Budsjett 2024
    - Inventarforsikring

##### Beboermøtet

- - Organisering Meierikvartalet
  - Kontakt med styret
  - Vedtekter og husordensregler
  - Maling av gang
  - Fjernvarme
  - Defigo
  - Filterbyttet
  - Postkassene
  - Avfallssuget
  - Solskjerming og innglassing
  - Fuser Bar
  - Eventuelt

#### Deltakelse i eksterne styrer og møter

Styret er representert styrene til Boligdriftsforeningen og Driftsforeningen. Møtene holdes etter arbeidstid og har vært representert ved styrets leder.

##### Boligdriftsforeningen

Dette er et styre sammensatt av styreledere fra hvert av styrene i Meierikvartalet. Meierikvartalet har til sammen 6 sameier for bolig. Det har vært avholdt 8 møter i 2023. Oppgavene er blant annet fellesområder for bolig som takhage og selskapsavdelingen i Tårnhus 1. Styret ivaretar også felles interesser for sameiene.

- - Tårnhus 1
  - Tårnhus 2
  - Tårnhus 3
  - Rand
  - Byhus 1
  - Byhus 2

#### Driftsforeningen

Dette styret er sammensatt av styreledere fra 3 av sameiene. Derav styreleder fra Rand. I tillegg er næring representert og forretningsfører fra Malling & Co Forvaltning AS som også er leder for styret. Det har vært avholdt 6 møter. Ansvarer her er blant alle fellesområder som vi har med næring, slikt som snømåking strøing vedlikehold mm.

#### Statusmøter

På Statusmøter med BundeBygg og Stor Oslo blir det tatt opp utestående saker i forbindelse med byggeprosjektet, fremdrift av prosjektet og reklamasjoner. Møtet er ca hver 14 dag på dagtid utenom ferietider og høytider. Rand har ved styreleder deltatt på ca 13 møter.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

---

Meierikvartalet Rand Boligsameie

Andel/seksjonsnummer:

---

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

---

## FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir \_\_\_\_\_ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 06.06.2024 kl. 19:00 - Meierikvartalet selskapslokale Tårnhus 1 2. etasje

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

---

underskrift



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Meierikvartalet Rand Boligsameie torsdag 06.06.2024 kl. 19:00 - Meierikvartalet selskapslokale Tårnhus 1 2. etasje.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Børre Skogvold

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Antall fremmøtte: 13

Antall fullmakter: 2

Tatt til orientering

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

### 3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 150.000,- ble godkjent

### 5. Valg

#### 5.1 Valg av medlemmer til styret

**Anders Thorstensen (H1201 - eier)**

**Cornelius Schmith (H1101)**

**Nicolay Tran Thorsrud (H0806 - eier)**

Jeg skriver for å uttrykke min interesse for å bli med i styret i Meierikvartalet. Jeg er en engasjert og dedikert utleier i Meierikvartalet, og jeg ønsker å bidra til å videreutvikle og styrke vårt fellesskap gjennom mitt engasjement og min kompetanse.

Jeg bringer med meg 2 års erfaring innen salg og markedsføring hvor jeg har utviklet ferdigheter innen ledelse, samarbeid og problemløsning. Disse ferdighetene tror jeg vil være svært nyttige i min rolle som styremedlem.

Min motivasjon for å delta i styret kommer fra min lidenskap for å bidra til å skape et trygt, trivelig og bærekraftig bomiljø for alle beboere i Meierikvartalet. Jeg ønsker å være en stemme for fellesskapet og arbeide for å fremme våre interesser, samt å løse eventuelle utfordringer vi måtte stå overfor.

Som styremedlem vil jeg være forpliktet til å lytte til alle beboeres synspunkter og behov, og arbeide for å fremme dem på en rettferdig og obvis måte. Jeg er også villig til å investere den nødvendige tiden og innsatsen som kreves for å utføre mine plikter på en tilfredsstillende måte.

Jeg ser virkelig frem til muligheten til å bidra til videreutviklingen av Meierikvartalet som et levende og inkluderende nærmiljø. Jeg er sikker på at min erfaring, engasjement og dedikasjon vil være verdifulle ressurser for styret og for hele fellesskapet. Takk for at du vurderer min søknad.

**Vedtak:**

Valgt ble: Anders Thorstensen og Nicolay Tran Thorsrud.

#### 5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Styret fungerer i dag uten varamedlem. Styret ønsker derfor å velge inn et varamedlem.

**Vedtak:**

Valgt ble: Anne Kristin Sjøhaug og Cornelius Schmith.

### **5.3 Valg av valgkomite**

Styret ønsker en valgkomite for neste års årsmøte.

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Håkon

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Meierikvartalet Rand Boligsameie torsdag 06.06.2024 kl. 19:00 - Meierikvartalet selskapslokale Tårnhus 1 2. etasje.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Børre Skogvold

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Antall fremmøtte: 13

Antall fullmakter: 2

Tatt til orientering

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

### 3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 150.000,- ble godkjent

### 5. Valg

#### 5.1 Valg av medlemmer til styret

**Anders Thorstensen (H1201 - eier)**

**Cornelius Schmith (H1101)**

**Nicolay Tran Thorsrud (H0806 - eier)**

Jeg skriver for å uttrykke min interesse for å bli med i styret i Meierikvartalet. Jeg er en engasjert og dedikert utleier i Meierikvartalet, og jeg ønsker å bidra til å videreutvikle og styrke vårt fellesskap gjennom mitt engasjement og min kompetanse.

Jeg bringer med meg 2 års erfaring innen salg og markedsføring hvor jeg har utviklet ferdigheter innen ledelse, samarbeid og problemløsning. Disse ferdighetene tror jeg vil være svært nyttige i min rolle som styremedlem.

Min motivasjon for å delta i styret kommer fra min lidenskap for å bidra til å skape et trygt, trivelig og bærekraftig bomiljø for alle beboere i Meierikvartalet. Jeg ønsker å være en stemme for fellesskapet og arbeide for å fremme våre interesser, samt å løse eventuelle utfordringer vi måtte stå overfor.

Som styremedlem vil jeg være forpliktet til å lytte til alle beboeres synspunkter og behov, og arbeide for å fremme dem på en rettferdig og obvis måte. Jeg er også villig til å investere den nødvendige tiden og innsatsen som kreves for å utføre mine plikter på en tilfredsstillende måte.

Jeg ser virkelig frem til muligheten til å bidra til videreutviklingen av Meierikvartalet som et levende og inkluderende nærmiljø. Jeg er sikker på at min erfaring, engasjement og dedikasjon vil være verdifulle ressurser for styret og for hele fellesskapet. Takk for at du vurderer min søknad.

**Vedtak:**

Valgt ble: Anders Thorstensen og Nicolay Tran Thorsrud.

#### 5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Styret fungerer i dag uten varamedlem. Styret ønsker derfor å velge inn et varamedlem.

**Vedtak:**

Valgt ble: Anne Kristin Sjøhaug og Cornelius Schmith.

### **5.3 Valg av valgkomite**

Styret ønsker en valgkomite for neste års årsmøte.

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Håkon

## Protokoll for Meierikvartalet Rand Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                                       |            |
|----------------|---------------------------------------|------------|
| Møteleder      | Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.) | 07.06.2024 |
| Protokollvitne | Børre Skogvold (sign.)                | 07.06.2024 |

# Sørumsgata 9

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



## Offentlig transport

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Kjerulfs gate<br>Linje 320, 470, 480, 490    | 4 min<br>0.3 km   |
| Lillestrøm stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 9 min<br>0.6 km   |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer             | 26 min<br>20.9 km |
| Oslo Gardermoen                              | 28 min            |

## Skoler

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Vigernes skole (1-7 kl.)<br>579 elever, 23 klasser       | 18 min<br>1.3 km |
| Volla skole (1-7 kl.)<br>448 elever, 21 klasser          | 22 min<br>1.6 km |
| Sophie Radich skole (8-10 kl.)<br>503 elever, 27 klasser | 26 min<br>1.9 km |
| Stav skole (8-10 kl.)<br>417 elever, 15 klasser          | 9 min<br>3.6 km  |
| Lillestrøm videregående skole<br>800 elever, 34 klasser  | 12 min<br>0.9 km |
| Skedsmo videregående skole<br>1000 elever                | 26 min<br>1.9 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Byhaven Parkering Skedsmo | 4 min |
| Lillestrøm                | 7 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



## Kvalitet på skolene

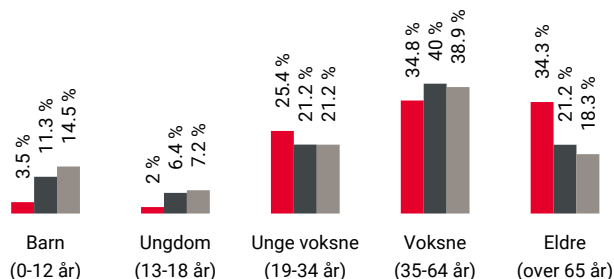
Bra 75/100



## 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)<br>15 barn | 9 min<br>0.6 km  |
| Lillestrøm barnehage (1-5 år)<br>99 barn | 14 min<br>1 km   |
| Måsan barnehage (1-5 år)<br>54 barn      | 15 min<br>1.1 km |

## Dagligvare

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Rema 1000 Meierikvartalet   | 4 min           |
| Kiwi Lillestrøm<br>PostNord | 5 min<br>0.3 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Gående



### Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



### Matvareutvalg

Stort mangfold 81/100



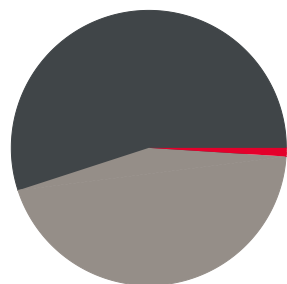
### Vedlikehold veier

Godt velholdt 79/100

## Sport

|                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| ⚽ Lillestrøm videregående<br>Aktivitetshall | 10 min 🚶<br>0.8 km |
| ⚽ Solbakken, gymsal<br>Aktivitetshall       | 11 min 🚶<br>0.8 km |
| 🏊 EVO Lillestrøm                            | 2 min 🚶            |
| 🏊 Fresh Fitness Lillestrøm                  | 5 min 🚶            |

## Boligmasse



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

«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Lillestrøm Torv

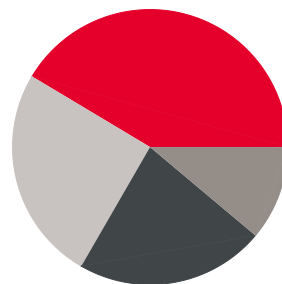
3 min 🚶



Apotek 1 Meierikvartalet

3 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 41% i barnehagealder  
■ 22% 6-12 år  
■ 11% 13-15 år  
■ 25% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



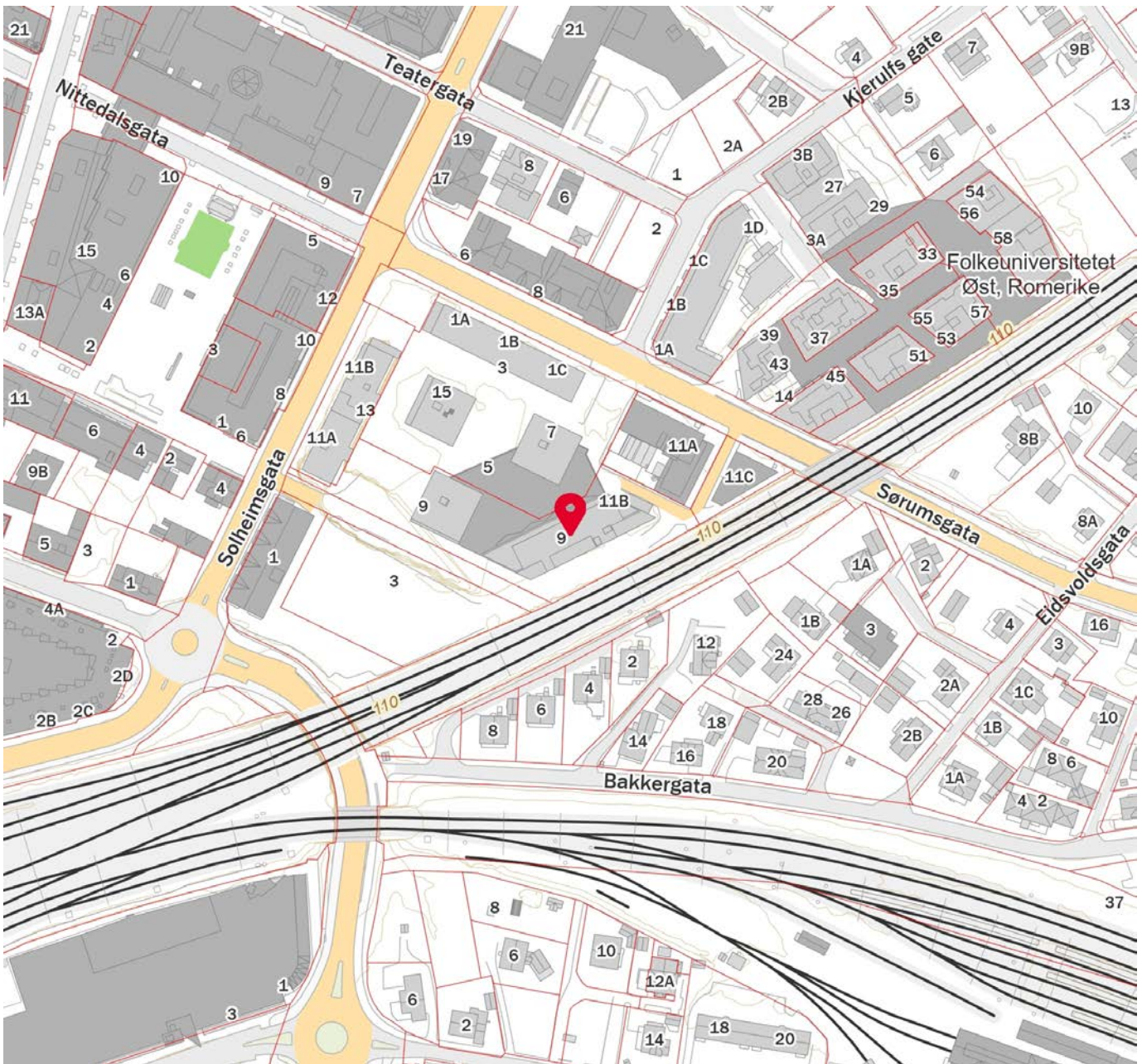
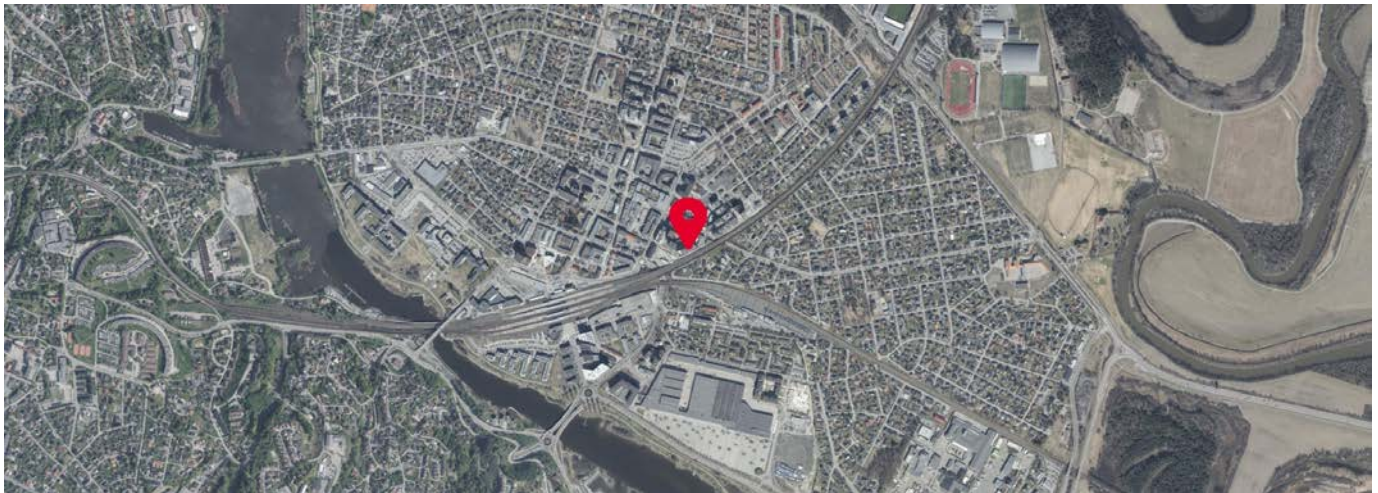
0%

55%

■ Lillestrøm Torv  
■ Lillestrøm  
■ Norge

## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERTE 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.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 9 (leilighet 701)  
2000 LILLESTRØM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Alexander Søvik

**Telefon:** 982 39 649  
**E-post:** alexander.sovik@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

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 viderefremidlet 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