

A modern, bright apartment interior with light wood flooring and a white ceiling. Large floor-to-ceiling windows offer a panoramic view of a city with snow-covered roofs and hills. The living area features a grey sofa, a round wooden coffee table with two glasses, and a wooden armchair with a white cushion. A potted plant sits on the floor. The dining area has a small round table with four modern chairs and another potted plant. Track lighting is installed on the ceiling.

aktiv.

Solheimsgata 15 (Leilighet 602), 2000 LILLESTRØM

**Lekker 2-roms selveierleilighet i
Meierikvartalet Tårnhus 3 fra 2023
med svært høy standard og sentral
beliggenhet.**



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 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 123 090,-
Total ink omk.: Kr 4 973 090,-
Felleskostn.: Kr 3 957,-
Selger: Bunde Mk AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 52/58 kvm
Tomtstr.: 529 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 2715
Snr. 17
Oppdragsnr.: 1106240172

Lekker 2-roms selveierleilighet i Meierikvartalet Tårnhus 3 fra 2023. Høy standard.

Velkommen til Solheimsgata 15, leilighet 602, en lekker og moderne 2-roms selveierleilighet i Meierikvartalet, Tårnhus 3. Sentralt beliggende i Lillestrøm by.

Her er det gjennomgående høy standard fra 2023. Med behagelig vannbåren gulvvarme, enstavs parkett, store vindusflater og balansert ventilasjon. Kjøkkeninnredning i moderne stil fra HTH, med integrerte hvitevarer og glatt grå innredning med innfreste grep. Lekker, helfliset baderom med downlights i himling og opplegg til vaskemaskin. Herlig balkong på ca. 6 kvm hvor livet kan nytes når vår og sommer melder sin ankomst. Leiligheten har i tillegg en bod i kjeller.

Mulighet for kjøp av parkering til 950 000,-.

Sameier har tilgang til flott selskapslokale og gjesteleilighet som kan leies.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	60
Egenerklæring	80
Energiattest	84
Nabolagsprofil	93
Husordensregler	96
Vedtekter	99
Protokoll 2024	107
Innkalling 2024	111
Innkalling 2025	131
Protokoll 2025	155
Boligopplysninger	159
Utsatt frist for søke ferdigattest	161
Midlertidig brukstillatelse	162
Budskjema	171

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 58 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 kvm Bod

6. etasje

BRA-i: 52 kvm Entré, stue/kjøkken, soverom, bad

TBA fordelt på etasje

6. etasje

6 kvm

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

529 kvm

Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger i et nyere bygg fra 2023, med svært sentral plassering i sentrum av Lillestrøm. Leiligheten har en balkong på ca. 7 kvm utenfor stuen. Balkongen har overbygg, dekke av terrassebord og rekkverk med stålspiler. Det er plass til balkong møbler, slik at sommerdagene kan nytes med maksimal komfort.

Leilighetsbygget har et trivelig fellesareal med gangveier av terrassebord, gressplener, bed, skulpturelle utforminger og plassbygde benker. Uteplassen ligger som en takterrasse mot Meierikvartalet på nedsiden – et nyetablert og hyggelig torg i forlengelsen av Lillestrøm Torv. Her er det uteservering, felles benker, og populære Sabrura sushi, Mamma pizza, Fuzer bar og Rema 1000.

Tomten er fellesareal for sameiet og er festetomt.

Regulering av festeavgift

Festeavgift betales via felleskostnader og var for hele sameiet i 2026 kr 119 484,-

Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtfesteloven § 15: festeavgiften reguleres hvert år tilsvarende 100% av endring i Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks (eller annen tilsvarende indeks dersom denne skulle utgå). Første regulering blir 01.01.2015. Basistall for reguleringen er indekstallet pr. 31.12.13.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtfestel. kap VI med følgende bestemmelser:

Fester har rett til å innløse eiendommen ved festetidens utløp eller forlenge i 99 år på samme vilkår. Innløsningssummen settes til kapitalverdien av årlig regulert festeavgift. Dersom Kongen/departementet har fastsatt rente for beregning av kapitalverdi skal denne benyttes.

Fstekontrakt datert

01.01.2024.

Beliggenhet

Solheimsgata 15 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 8 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.

Eiendommen Solheimsgata 15 i Lillestrøm har adkomst via offentlig veg eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets- og sentrumsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år) - 7 min gange

Lillestrøm barnehage (1-5 år) - 10 min gange

Måsan barnehage (1-5 år) - 13 min gange

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.) - 15 min gange

Volla skole (1-7 kl.) - 20 min gange

Sophie Radich skole (8-10 kl.) - 24 min gange

Lillestrøm videregående skole (Videregående skole) - 11 min gange

Sport og trening

Lillestrøm videregående - 9 min gange

Aktivitetshall

Volla skole - 11 min gange

Aktivitetshall, ballspill

EVO Lillestrøm - 3 min gange

Fresh Fitness Lillestrøm - 6 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsramme.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.

Dører - 2: Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra med utvendig aluminiumsprofil.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Overbygget balkong utgang fra stue. Etablert trespaltegulv.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

TG2

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noen synlige riper i parkett i entre.

TGIU

6.Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Helse, miljø og sikkerhet

Det ble ikke registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Verditakst

Kr 4 850 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har kjennskap til eiendommen og boligen selges med fullmakt. Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring.

Våtrom, tak og fasade

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

- Ja

Innhold

6. etasje: Entré, stue/kjøkken, 1 soverom og bad

I tillegg medfølger det bod i kjeller på ca. 5 kvm.

Kort fortalt:

- Balkong på ca. 6 kvm.
- Gjennomgående høy standard.
- Balansert ventilasjon.
- God planløsning.
- Vannbåren gulvvarme.
- Enstavs parkett.
- Ett soverom av fin størrelse
- Kjøkkeninnredning fra HTH.
- Integrerte hvitevarer i kjøkken.
- Romslig flislagt baderom.
- Opplegg til vaskemaskin i bad.
- Baderom er utstyrt med regnfallsdusj.
- Store vindusflater med rikelig lysinnslipp.
- Sentral beliggenhet midt i Lillestrøm.
- Kort vei til kollektivtransport.

Standard

Entré

Velkommen inn i en moderne leilighet fra 2023. I entreen møtes du av en delikat grå tone på vegger, lekkert enstavs parkettgolv og listefrie løsninger til tak, og vinduer. Entreen har downlights i taket og har fine muligheter for å etablere oppheng til yttertøy. Leiligheten har inngang fra en lys fellesgang.

Stue og kjøkken:

Kjøkkeninnredning er i lekker og moderne stil fra HTH med grå, glatte fronter, og laminat benkeplate. Det er montert en sprutplate på vegg mellom benkeplate og overskap for beskyttelse av veggen mot fett- og vannsøl. Dette gir et ekstra eksklusivt preg, samt at det er svært praktisk for bruken. Av integrerte hvitevarer finner du kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppersystem er montert og det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg. I kjøkkenet er det rikelig med skap- og benkeplass som besørger et funksjonelt og arbeidsvennlig kjøkken til hele familien.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, som skaper et åpent og sosialt oppholdsrom med store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp. Her er det

god plass til å innrede både sofagruppe og spisegruppe. Fra stuen har du adkomst til en overbygget balkong som måler ca. 6 kvm. Balkongen har belysning mellom spiler i tak og trivelig utsyn mot fellesareal.

Baderom:

Leiligheten har et lekkert, helfliset baderom med vannbåren gulvvarme. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører, dusjarmatur med en herlig regfallsdusj. Servantinnredningen er vegghengt med skuffer og heldekkende servant. Badet har downlightsbelysning i tak, balansert ventilasjon og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel i vaskesøyle.

Soverom:

Leiligheten har ett soverom med god plass til seng, garderobe og annet ønskelig møblement. Det er i tillegg plass til garderobeskap i entreen, samt mulighet for ytterligere oppbevaring i en praktisk kjellerbod.

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

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Styret har anskaffet en digital oppslagstavle som er montert i inngangspartiet i 1. etasje.
- montert kameraovervåking i inngangspartiet og i kjelleretasjen

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv tv/bredbånd for sameiet. Betales gjennom felleskostnader.

Parkering

Det er mulighet for kjøp av parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Pris for parkeringsplassen 950 000,-, plass nr 133. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF

If Skadeforsikring NUF

Fremtind, polisenummer SP5102441

Radonmåling

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

Diverse

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

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:

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Fjernvarme, vannbåren oppvarming, vannbåren gulvvarme.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 850 000

Omkostninger kjøper

4 850 000 (Prisantydning)

18 225 (Andel av fellesgjeld)

4 868 225 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

121 700 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

123 090 (Omkostninger totalt)

134 990 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 790 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 991 315 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 003 215 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 006 015 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Betales gjennom felleskostnader.

Informasjon om eiendomsskatt

Lillestrøm kommune har eiendomsskatt med en skattesats på 2 promille på alle bolig- og næringseiendommer, og på ubebygde tomter. For alle eiendommer i kommunen gis det en reduksjonsfaktor på 30 %. I tillegg får boligeiendommer et bunnfradrag på 2 200 000 kroner for hver godkjent boenhet. Eiendomsskatten faktureres i 2 terminer, med forfall 1. juni og 1. november.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 139 940 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 559 761 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra skatteetatens boligverdikalkulator på nett.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Fjernvarme blir faktuert direkte månedlig fra Lyse Energi.

Fastgebyr for søppelsug og fastgebyr for vann og avløp er lik pr seksjon, fra november og desember 2025 legges renovasjonsavgift på felleskostnadene og vann og avløpsgebyr blir tatt med i avregningen for vann og avløp og deles flatt.

Alle boligsameier skal betale andel festeavgift ihht vedtektene til Meierikvartalet driftsforening. «Festeavgiften fordeles etter erklæring om rettighet i fast eiendom av

20. mai 2022 dok.nr. 543342». (Fellesarealer som boligsameiene eier i felleskap står på festet tomt.)

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

52/3839

Felleskostnader inkluderer

Felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar, kommunale avgifter, drift og vedlikehold av fellesareal, akonto vann og avløp, tv/bredbånd mm.

Andre relevante opplysninger: Fastgebyr for søppelsug og fastgebyr for vann og avløp er lik pr seksjon, fra november og desember 2025 legges renovasjonsavgift på felleskostnadene og vann og avløpsgebyr blir tatt med i avregningen for vann og avløp og deles flatt.

Felleskostnader 2 598,-

TV/Bredbånd 359,-

2421 Techem avleser - Vann/avløp: Enhet: 2421/17 (24213 - 17) 1 000,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 957

Andel fellesformue

Kr 13 767

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Organisasjonsnummer

930552526

Om sameiet

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie ligger i Lillestrøm kommune og består av 52 boligseksjoner. Selskapets organisasjonsnummer er 930 552 526.

Forretningsfører for selskapet er Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatte saker:

- Endring av husordensregler: Det er forbudt å skyte opp fyrverkeri fra balkongen. Det skal ikke benyttes farget eller blinkende belysning på balkongen. Nytt punkt 4.2 om dører, heiser og trappeoppganger: Inngangsdører til sameiet skal være lukket og låst til enhver tid. Selvlukkende dører skal ikke sperres i åpen stilling ved bruk av gjenstander. Ved behov for å holde døren åpen kan bryteren på veggen til venstre for inngangsdøren benyttes. Blokkering av heisdører skal unngås.

Pågående saker:

- Styret følger opp felles reklamasjonssaker som gjelder Tårnhus 3 (ikke den enkelte seksjon), og deltar i jevnlige statusmøter med BundeBygg og Stor-Oslo Eiendom. Blant sakene som har blitt fulgt opp det siste året er ujevn vanntemperatur og -trykk, senking av toaletter og oversvømmelse av spillvannspumpe. Styret deltok også i 1-årsbefaring av fellesarealene i bygget.
- Styret har gjennomgått sameiets avtaler med sikte på å vurdere om avtalene dekker sameiets behov, samt kostnadsreduisering. I 2024 har styret blant annet inngått avtaler om matteleie fra Elis Norge AS, kjøp av filtre fra Flexit AS og filterbytte gjennom MIPA Boligservice. Styret har i tillegg inngått avtaler med Usbl om systemet Bevar HMS og vedlikeholdsplan for bygningsmassen.
- Styret har deltatt i styremøter i Boligdriftsforeningen og Driftsforeningen, som forvalter og vedlikeholder fellesarealer i Meierikvartalet som brukes av henholdsvis boligeiere og boligeiere/næring.
- Styret har anskaffet en digital oppslagstavle som er montert i inngangspartiet i 1. etasje.
- Det har også blitt montert kameraovervåking i inngangspartiet og i kjelleretasjen, og det ble utført dronevask av fasade og vinduer to ganger i 2024.
- Styret har også fulgt opp politi- og forsikringssaker etter innbrudd i bodarealene i romjulen 2024.

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie i Lillestrøm kommune består av 52 boligseksjoner. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Selskapet har organisasjonsnummer 930 552 526.

Vedtatte saker:

- Endring av husordensregler ble vedtatt. Det er forbudt å skyte opp fyrverkeri fra balkongen. Det skal ikke benyttes farget eller blinkende belysning på balkongen. Inngangsdører til sameiet skal være lukket og låst til enhver tid. Selvlukkende dører skal ikke sperres i åpen stilling ved bruk av gjenstander. Ved behov for å holde døren

åpen kan bryteren på veggen til venstre for inngangsdøren benyttes. Blokkering av heisdører skal unngås.

Pågående saker:

- Styret følger opp felles reklamasjonssaker som gjelder Tårnhus 3, og deltar i jevnlig statusmøter med BundeBygg og Stor-Oslo Eiendom.
- Blant sakene som har blitt fulgt opp er ujevn vanntemperatur og -trykk, senking av toaletter og oversvømmelse av spillvannspumpe.
- Styret har gjennomgått sameiets avtaler med sikte på å vurdere om avtalene dekker sameiets behov, samt kostnadsreduisering.
- Styret har inngått avtaler om matteleie, kjøp av filtere og filterbytte, samt avtaler med Usbl om systemet Bevar HMS og vedlikeholdsplan for bygningsmassen.
- Styret har anskaffet en digital oppslagstavle som er montert i inngangspartiet i 1. etasje.
- Det har blitt montert kameraovervåking i inngangspartiet og i kjelleretasjen, og det ble utført dronevask av fasade og vinduer to ganger i 2024.
- Styret har fulgt opp politi- og forsikringssaker etter innbrudd i bodarealene i romjulen 2024.
- Styret har gjennomført kontroll av bygningsmasse, inkl. samtlige fellesarealer, tekniske rom og tak, samt kontroll av brannvernutstyr i løpet av 2024.
- Styret deltar i styremøter i Boligdriftsforeningen og Driftsforeningen, som forvalter og vedlikeholder fellesarealer i Meierikvartalet.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Regnskap/budsjett

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

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (16 283,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (93 266,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler, se punkt 6 i husordensregler for ytterligere informasjon.

Det er tillatt med dyrehold i boligsameiet under forutsetning av at dette ikke medfører unødvendig eller urimelig ulempe for øvrige beboere. Det er båndtvang på sameiets fellesarealer. Dyreholder skal fjerne ekskrementer fra dyret umiddelbart. Takterassen er ikke tillatt som luftegård for dyr. Dyr skal heller ikke luftes i beplantede områder av hensyn til beplantningen. Eventuelle klager på beboeres dyrehold rettes skriftlig til styret. Styret kan ved behov pålegge beboere om å fjerne dyret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Innvendig vedlikehold av bruksenheten (hoveddel og tilleggsdeler) påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

Seksjonseier har også ansvar for innvendig vedlikehold av bod som befinner seg i kjelleren.

Bruksenheten og bod skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Pulverapparat skal snus en gang i året.

Dersom pulverapparatet blir brukt eller ved behov, skal det erstattes av beboer.

Forpliktelser

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 karmar
- 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 også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

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.

Innvendig vedlikehold av bruksenheten (hoveddel og tilleggsdeler) påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

Seksjonseier har også ansvar for innvendig vedlikehold av bod som befinner seg i kjelleren.

Bruksenheten og bod skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 2715, seksjonsnummer 17 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:

3205/81/2715/17:

16.01.2014 - Dokumentnr: 42966 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: NOK 2 400 000

Gjelder fra dato: 01/01-2014

Tomteverdi: NOK 40 000 000

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Bestemmelse om rett til å benytte heis, trapp og nødvendig areal til adkomst

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Bestemmelse om rett til å bruke uteoppholdsareal til lek og rekreasjon

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Bestemmelse om rett til boder

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Bestemmelse om vann/kloakk

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Bestemmelse om grøfter/kummer

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/

fjernvarme

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Bestemmelse om rett til nødvendig infrastruktur

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Bestemmelse om rett til å bruke avfallsløsning

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Bestemmelse om rett til bruk av areal for reparasjon av bygninger og konstruksjoner
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder feste
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:2715 F
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
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:2715 F
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om vann/kloakk
Gjelder feste
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:2715 F
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste
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:2715 F
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2021 - Dokumentnr: 1476425 - Bestemmelse om nettstasjon

Gjelder feste

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av nettstasjon S0345

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2022 - Dokumentnr: 43249 - Bestemmelse om nettstasjon

Gjelder feste

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F

Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269630 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Klima Og Infrastruktur

Org.nr: 974 637 979

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F

Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2022 - Dokumentnr: 525583 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Forpliktet til å være medlem av felles driftsforening

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F

Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2026 - Dokumentnr: 166522 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS

Org.nr: 981 129 792

Elektronisk innsendt

18.11.2022 - Dokumentnr: 1314177 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 17

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 52/3839

01.01.2024 - Dokumentnr: 202663 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2715 Snr:17

15.05.2023 - Dokumentnr: 499420 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:9

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Klima Og Infrastruktur

Org.nr: 974 637 979

Bestemmelse om boder

Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2023 - Dokumentnr: 499881 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:11

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Klima Og Infrastruktur

Org.nr: 974 637 979

Bestemmelse om boder

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2025 - Dokumentnr: 579886 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:11
Bestemmelse om avfallsøsning
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Servituttene omhandler ...

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "Solheimsgata 15, Tårnbygg felt B3, boligetasjene 3 til 15" datert 12.05.2023.

Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

1. Gjenstående arbeid må fullføres og det må søkes om ferdigattest, innen 01.12.2024.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Nødvendige parkeringsplasser, boder, avfallspunkter mm. skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere, besøkende og nødetater.
6. Dokumentasjon for ev mindre, ikke søknadspliktige endringer i forhold til godkjente tegninger, må sendes inn som «ajourførte tegninger» ved søknad om ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.05.2023.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

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.

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.

Eiendommen er innenfor gul og rød støysoner i forhold til veg og jernbanenett.

Følger reguleringsplan Meierikvartalet (plan-ID 540). Dette er en detaljreguleringsplan som fastsetter rammer for utvikling av Meierikvartalet med kombinert formål for forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting, undervisning, bevertning og bolig.. 14.12.2016

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, vedtatt 14.06.2023 med senere endringer. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål.

Det er pr. 25.09.2025 ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

Det pågår ferdigstilling av byggeprosjektet Meierikvartalet, som eiendommen er en del av. Gjenstående arbeid omfatter blant annet bygg B1 langs Solheimsgata. Ny frist for ferdigattest er satt til 31.10.2025.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H-570 Særlig hensyn bevaring kulturmiljø og ligger inntil hensynssone H-760 Spesialområde knyttet til jernbanen.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og styret/forretningsfører skal underrettes.

Ved utleie av seksjonen, skal leietaker med kontaktinformasjon registreres i Bonabo, ihht, husordensregler. Seksjonseier er ansvarlig for at eventuelle leietakere gjøres kjent med husordensreglene og brukerhåndboken.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

Forretningsførrel

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. 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. 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.

Meglere 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 opplysninger forretningsfører, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til 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

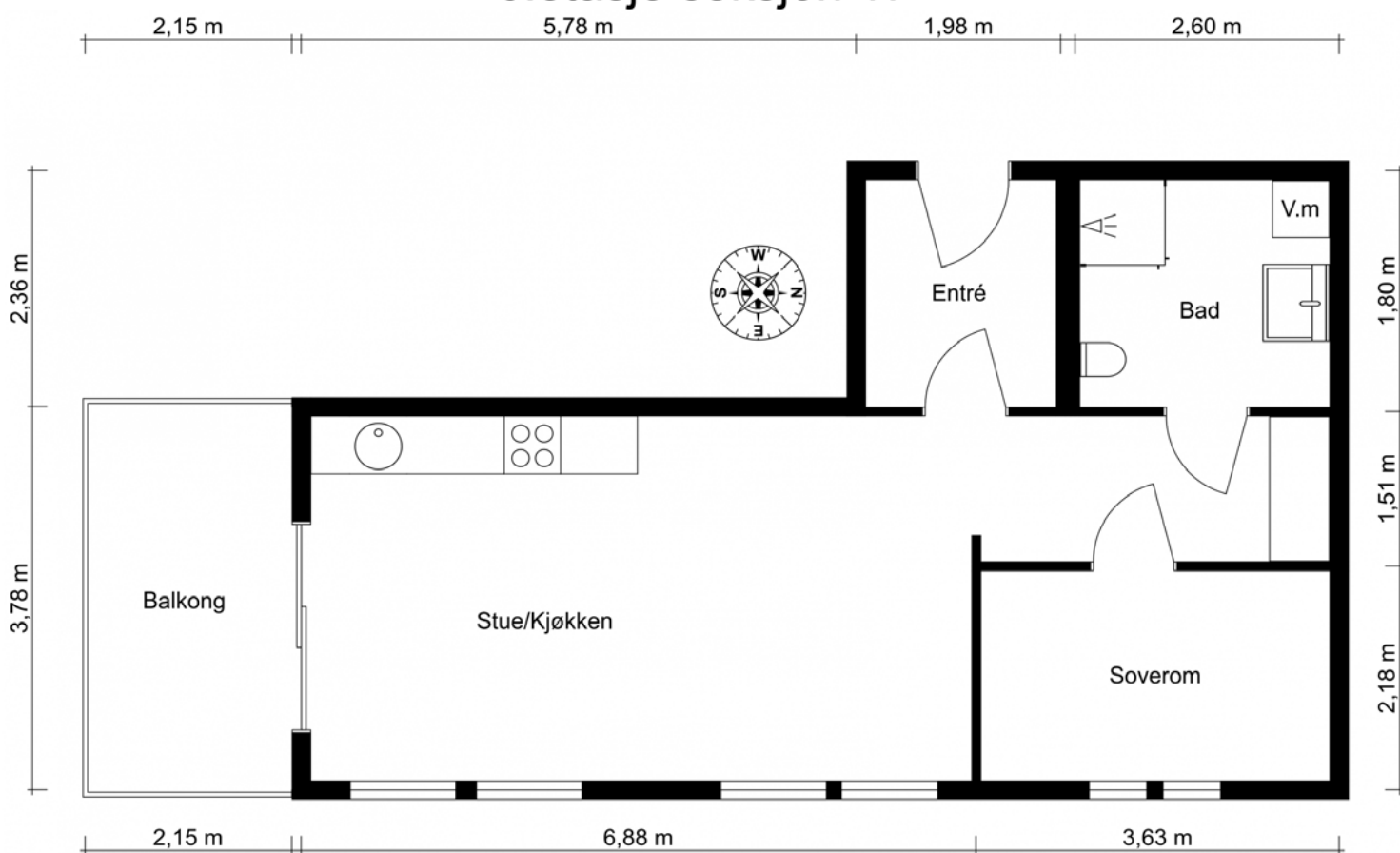
26.02.2026





Solheimsgata 15

6.etasje seksjon 17

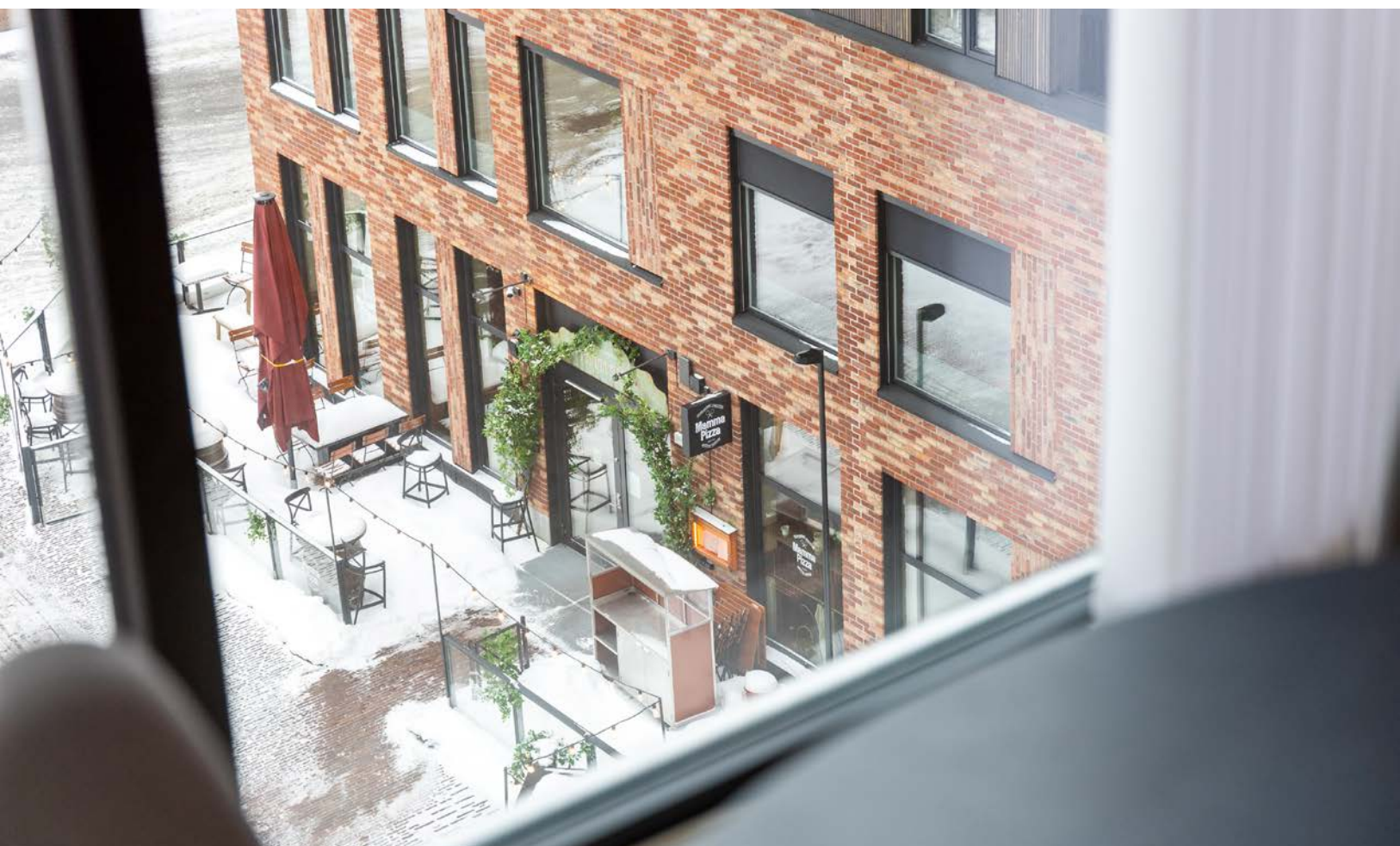




















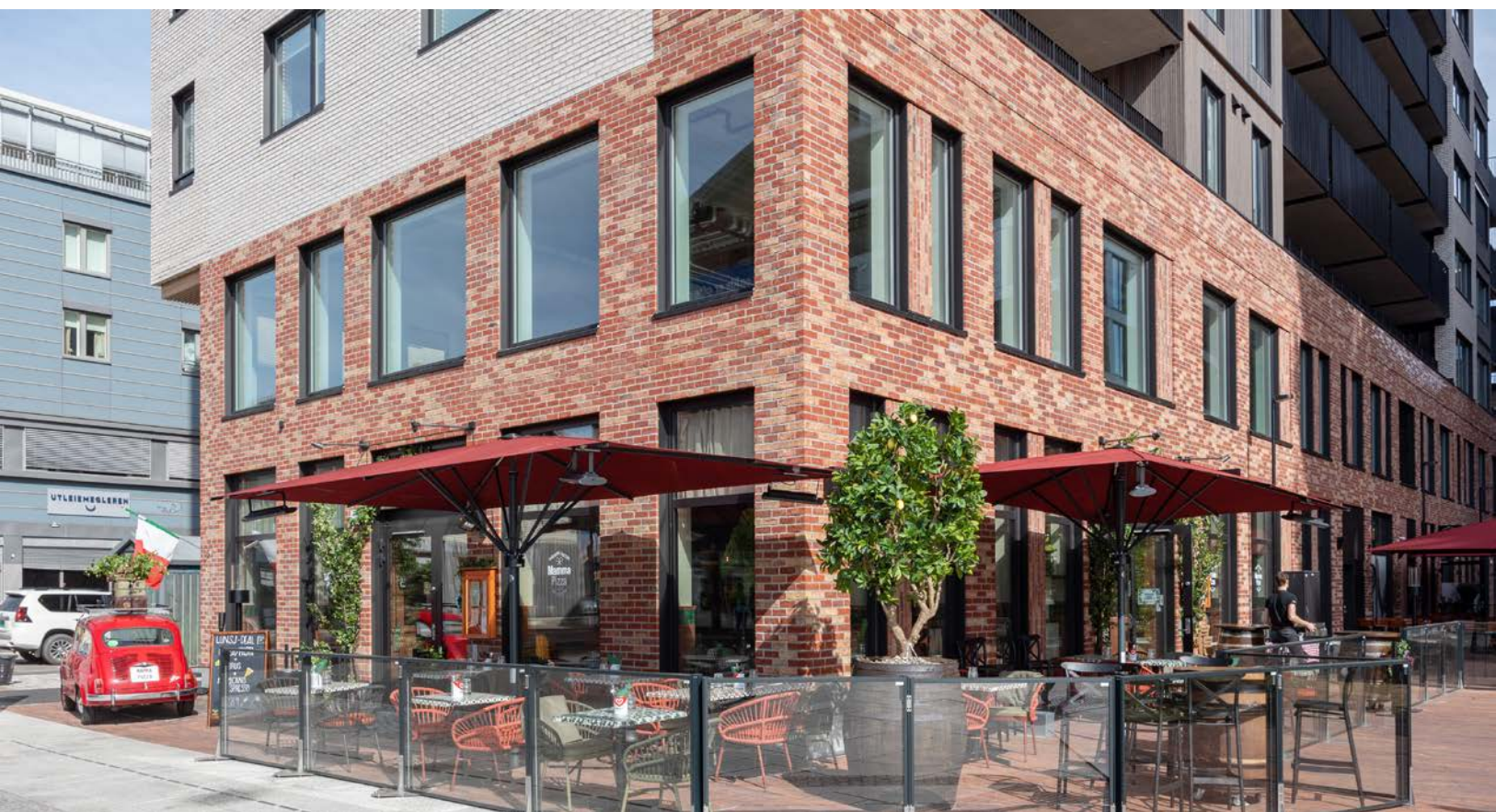




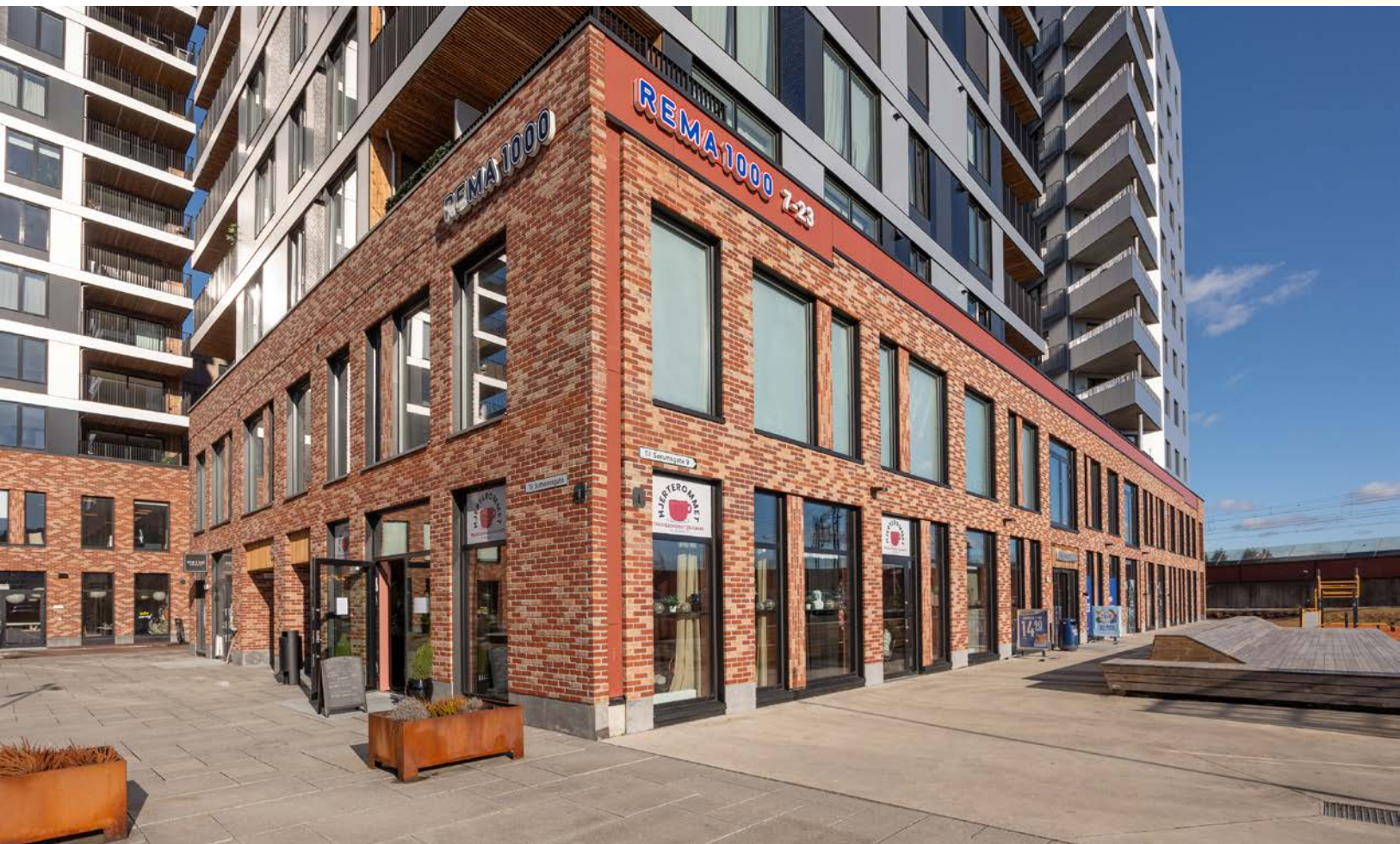


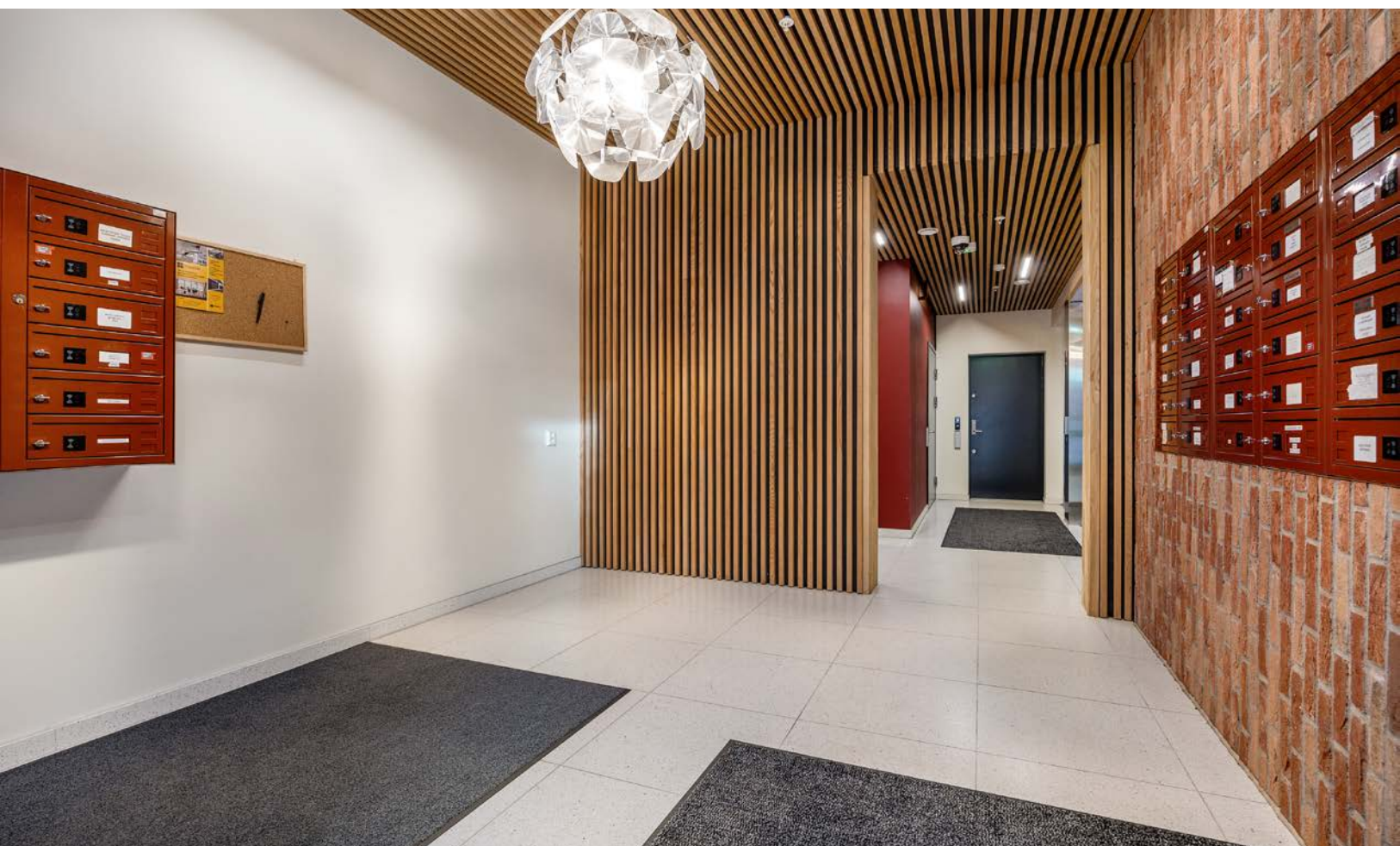


Det er mulighet for å kjøp av parkeringsplass nr 133 til kr 950 000,-









I sameiet er det
selskapslokale og
gjesteleilighet som
kan leies.









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















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Solheimsgata 15 (Leilighet 602) , 2000
LILLESTRØM

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 81, bnr. 2715, snr. 17

Markedsverdi

4 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 18925-1886

Referansenummer: HP2852

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Bunde Mk AS



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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving 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 Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2023 etter byggesøknad fra 2020. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2017.

Bygget er ført opp i betong og stenderverk av tre. Flatt tak tekket med folie eller papp. Utvendige fasader med panel og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsramme.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra med utvendig aluminiumsprofil.

Overbygget balkong utgang fra stue. Etablert 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.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 48 mm . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 48 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. 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.

Det ble ikke målt fukt ved søk på innvendige vegger i dusjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har HTH innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og plate over benk. Det er integrert kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i entre.

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

[Gå til side](#)

Det ble ikke registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	58 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	58 m ²
Totalpris	4 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

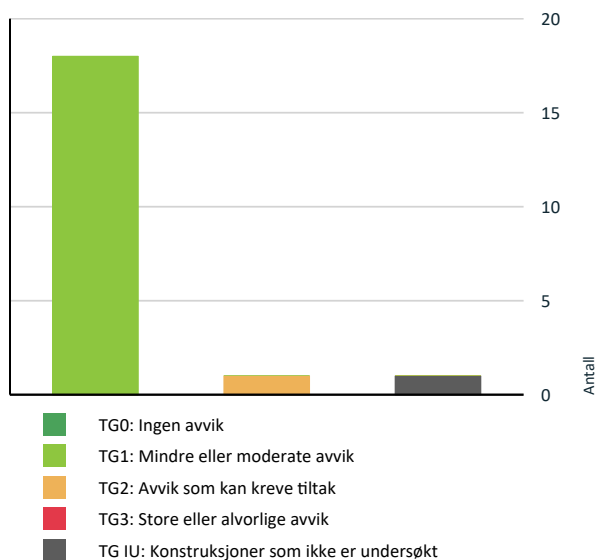
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 6.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2023

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Utleie

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsramme.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra med utvendig aluminiumsprofil.

Årstall: 2023

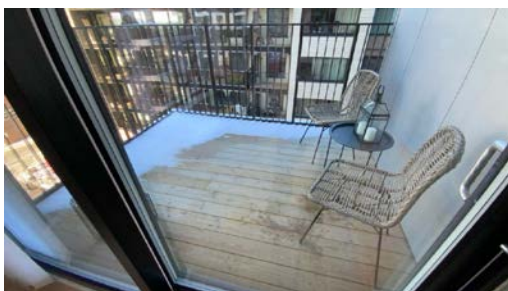
Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong utgang fra stue. Etablert trespaltegulv.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

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.

INNSENDIG

Overflater

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

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

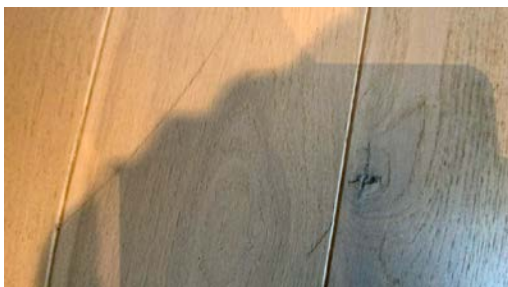
Noen synlige riper i parkett i entre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre skader ved å bruke reparasjonsvoks lokalt, eventuelt slipe eller bytte parkett for å lukke avviket og forhindre at skadene utvikler seg videre over tid.

Overflater bør pusses opp eller skiftes der det anses nødvendig. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

VÅTROM

6.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier



6.ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

6.ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 48 mm . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 48 mm.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

6.ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



6.ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier

6.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

6.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. 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.

Det ble ikke målt fukt ved søk på innvendige vegger i dusjsonen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

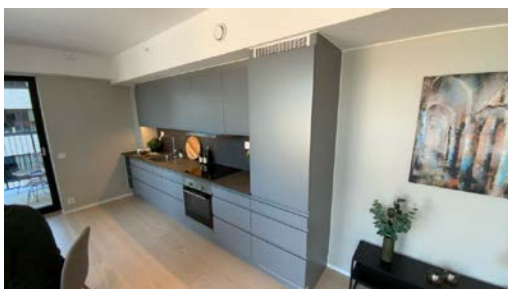
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

6.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har HTH innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og plate over benk. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.



6.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2023

Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Vannbåren varme

Etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i entre.

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?

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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.

Tilstandsrapport



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det ble ikke registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Formål med takseringen: Salg

$$58 \text{ m}^2 / 52 \text{ m}^2$$

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Kr 4 850 000

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Kr 4 850 000

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

4 850 000

Fradrag for andel felles gjeld	-	18 225
--------------------------------	---	--------

4 850 000

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. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Solheimsgata 9 ,2000 LILLESTRØM 44 m² 2022 1 sov	19-06-2025	4 690 000	4 650 000		4 650 000	105 682
2 Solheimsgata 9 ,2000 LILLESTRØM 52 m² 2022 1 sov	16-06-2025	4 900 000	5 000 000	35 245	5 035 245	96 832
3 Solheimsgata 15 ,2000 LILLESTRØM 52 m² 2023 1 sov	25-03-2025	4 790 000	4 950 000		4 950 000	95 192
4 Solheimsgata 15 ,2000 LILLESTRØM 52 m² 2023 1 sov	25-11-2025	4 850 000	4 750 000	35 666	4 785 666	92 032
5 Landstads gate 43 ,2000 LILLESTRØM 50 m² 2021 1 sov	18-11-2025	4 700 000	4 600 000		4 600 000	92 000

Side: 14 av 20

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.	47 484
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	47 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 100 000
------------------------------------	------------	------------------

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.

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 1 750 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 850 000
--	------------	------------------

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

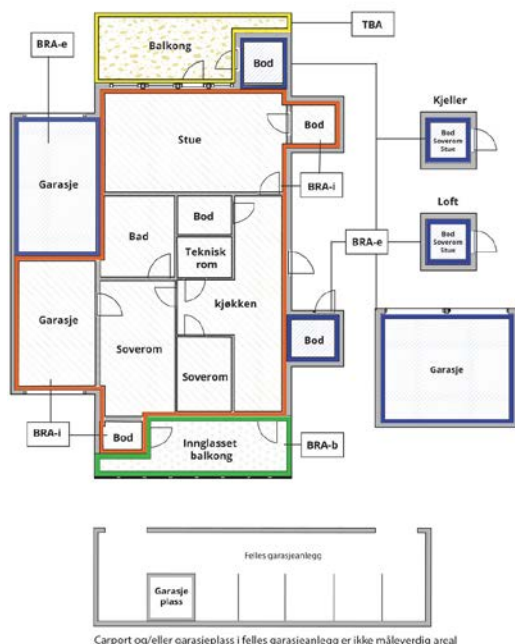
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6.Etasje	52			52	6
Kjeller		6		6	
SUM	52	6			6
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6.Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod ble målt til 5,6 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Paul Magnus Sundal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	2715		17		Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Festet

Adresse

Solheimsgata 15 (Leilighet 602)

Hjemmelshaver

Bunde Mk AS

Kommentar

Eiendommen er festet. Tomtearealet er ikke oppgitt, uten at det påvirker verdifastsettelsen. Festekontrakt er ikke fremlagt.

Boligselskap

Meierikvartalet Tårnhus 3
Boligsameie

Eierandel

52 / 3839

Forretningsfører

Usbl

Felles formue

Kr. 13 767 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 18 225 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet med en svært sentral beliggenhet på Lillestrøm. Boligen ligger i nærhet til busstopp og togstasjon, noe som gjør objektet attraktivt. I gangavstand finner du flere matvarebutikker, treningssenter og andre fasiliteter i Lillestrøm 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

Tomten er opparbeidet med grøntarealer og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

SP5102441

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	25.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	
2	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Paul Magnus Sundal

Boligen

2000 LILLESTRØM

3205-81/2715/0/17

- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

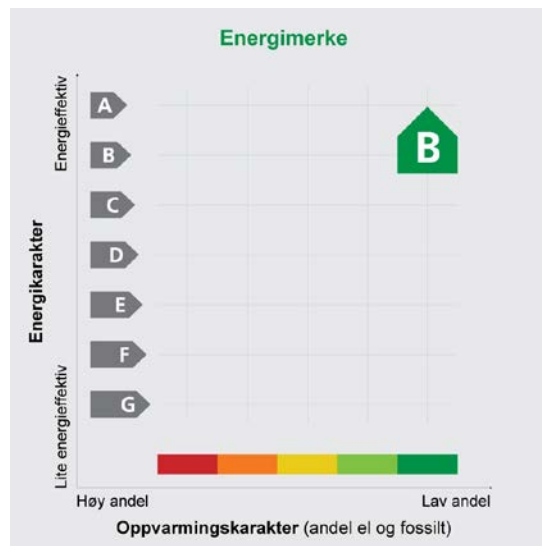
32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Adresse	Solheimsgata 15
Postnr	2000
Sted	Lillestrøm
Leilighetsnr.	
Gnr.	81
Bnr.	2715
Seksjonsnr.	17
Festenr.	
Bygn. nr.	300814608
Bolignr.	H0602
Merkenr.	A2023-1486246
Dato	23.05.2023



Innmeldt av Rambøll Norge AS v/ Bjørnar Heiskel

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

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

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

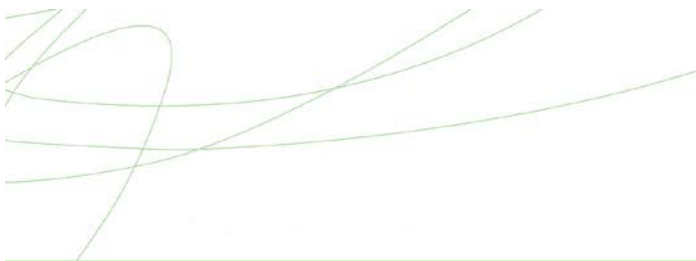
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

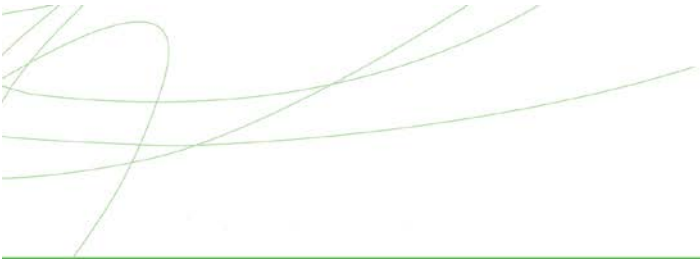
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2023

BRA: 51,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

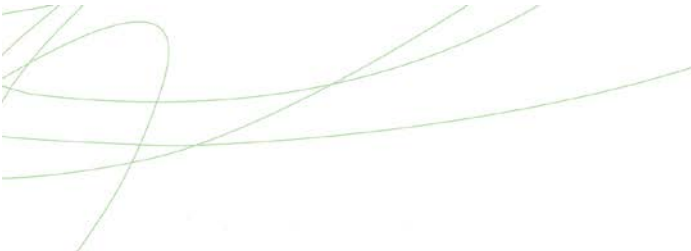
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

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

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



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solheimsgata 15
Postnr/Sted: 2000 Lillestrøm
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0602
Dato: 23.05.2023 13:47:32
Energimerkenummer: A2023-1486246
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Bjørnar Heiskel

Gnr: 81
Bnr: 2715
Seksjonsnr: 17
Festenr:
Bygnnr: 300814608

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsId	
ByggId	
BruksenhetsId	
AdressId	
VegAdressId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3030
Gnr.	81
Bnr.	2715
Snr.	17
Fnr.	
Gateadresse	Solheimsgata 15
Postnummer	2000
Poststed	Lillestrøm
Bygningsnr.	300814608
Bolignr.	H0602
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	23.05.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	26 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m ²
Oppvarmet BRA	51 m ²
Totalt BRA	51 m ²
Oppvarmet luftvolum	133 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	33,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	94,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,34 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,83
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,750
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Lillestrøm (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.5.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Bjørnar Heiskel

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**NettoEnergibudsjettPrKvm**

Romoppvarming	19,2
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	6,3
Varmtvann	29,8
Vifter	8,5
Pumper	0,4
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	93,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4971 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	96,90 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3028 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	98,15 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5035 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2296 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2675 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4971 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,2 %
--------------------------------------	--------

Solheimsgata 15

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Lillestrøm stasjon	10 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.7 km	
Oslo S	25 min
Totalt 24 ulike linjer	
21 km	
Oslo Gardermoen	28 min
Kjerulfs gate	0.1 km
Linje 320, 470, 480, 490	

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.)	15 min
579 elever, 23 klasser	
1.1 km	
Volla skole (1-7 kl.)	20 min
448 elever, 21 klasser	
1.5 km	
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	24 min
503 elever, 27 klasser	
1.8 km	
Lillestrøm videregående skole	11 min
800 elever, 34 klasser	
0.8 km	
Skedsmo videregående skole	24 min
1000 elever	
1.8 km	

Ladepunkt for el-bil

Lillestrøm	5 min
Byhaven Parkering Skedsmo	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

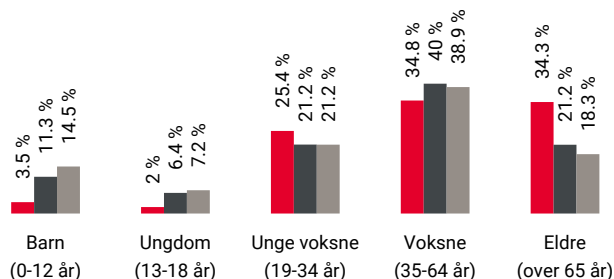
Bra 75/100



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)	7 min
15 barn	
0.5 km	
Lillestrøm barnehage (1-5 år)	10 min
99 barn	
0.8 km	
Måsan barnehage (1-5 år)	13 min
54 barn	
1 km	

Dagligvare

Rema 1000 Meierikvartalet	0 min
Coop Extra Kjerulfs Gate	2 min

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

Aktivitetshall

9 min



0.6 km



Volla skole

Aktivitetshall, ballspill

11 min



0.8 km



EVO Lillestrøm

3 min

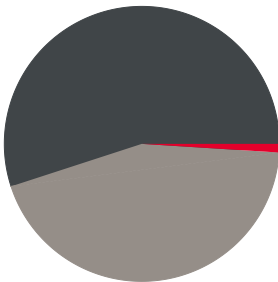


Fresh Fitness Lillestrøm

6 min



Boligmasse



1% enebolig
55% blokk
44% annet

«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Lillestrøm Torv

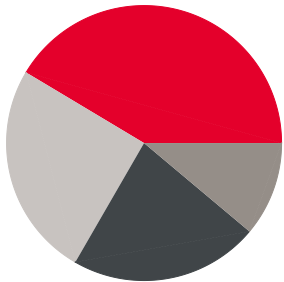
2 min



Apotek 1 Meierikvartalet

0.1 km

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



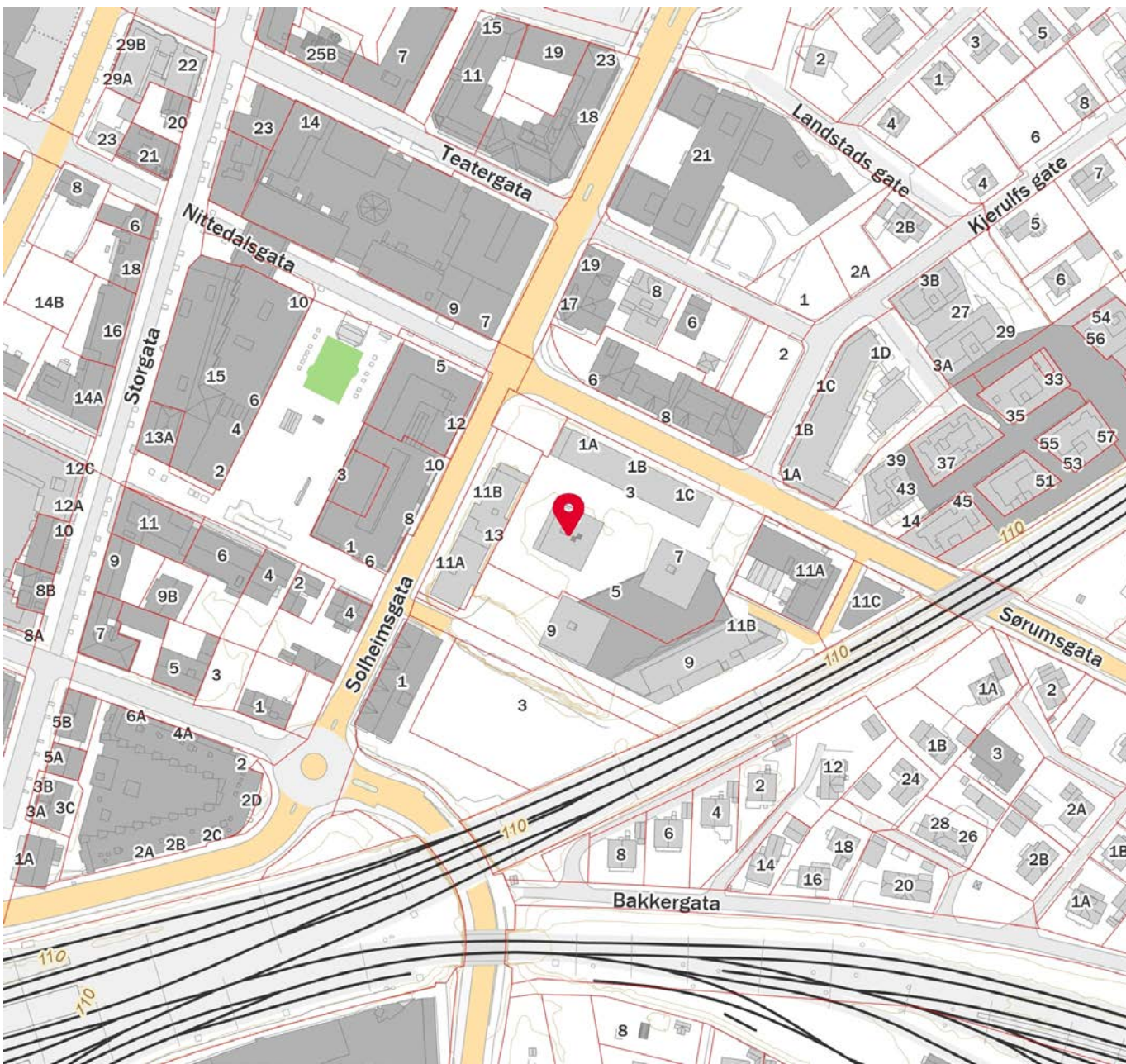
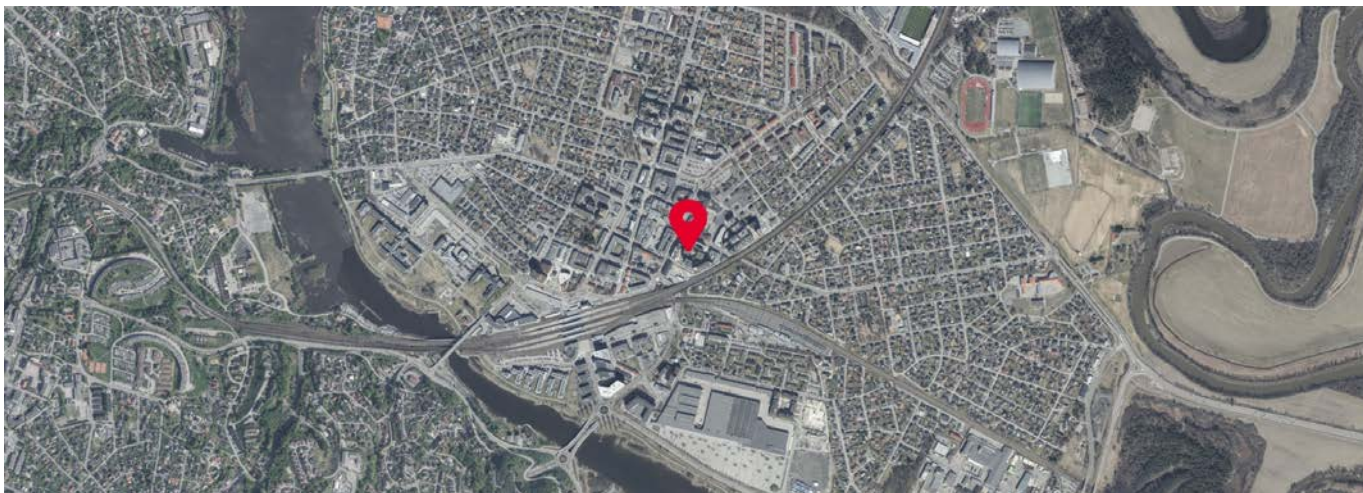
0%

55%

Lillestrøm Torv
Lillestrøm
Norge

Sivilstand

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



HUSORDENSREGLER

MEIERIKVARTALET TÅRNHUS 3 BOLIGSAMEIE

1 GENERELT

Husordensreglene skal sikre et godt bomiljø i sameiet og sikre sameiet mot nødvendig skade og tap.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere plikter å påse at husordensreglene blir overholdt, og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Alle seksjonseiere plikter å sette seg inn i brukerhåndboken for Tårnhus 3, samt å gjøre egne husstandsmedlemmer og leietakere kjent med denne.

2 RO OG ORDEN

Bruk av seksjonen skal ikke medføre nødvendig eller urimelig ulempe for øvrige beboere. Beboere oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende for naboer.

Det skal være ro i boligsameiet mellom kl. 23.00-06.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende for naboer. Ved spesielle anledninger som kan medføre ekstra støy etter kl. 23.00, skal beboer varsle beboere i tilstøtende boliger om dette i god tid.

Ellers gjelder lov om helligdager og helligdagsfred. Det innebærer at det på helligdager, samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16.00 skal være helligdagsfred.

3 BRUK AV BOLIGEN OG TILKNYTTETE AREALER

3.1 Generelt

Beboere skal sørge for nødvendig vedlikehold av boligen. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Boligen skal til enhver tid være tilstrekkelig oppvarmet slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Avtrekks-/lufterventiler på kjøkken, bad og toalett skal holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Ventilasjonsfilter byttes i henhold til anbefalt tidsintervall.
- Alle skadesaker skal meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningsmassen er skadet.
- Dersom det oppdages skadedyr i boligen, skal styret straks varsles om dette.
- Ved oppstått skade plikter beboere å begrense skade så langt det er mulig.

Det vises også til brukerhåndboken.

Skade på boligen som skyldes forsømmelse av husordensreglene eller vedlikeholdsplikten kan medføre økonomisk ansvar for seksjonseier og at skade ikke dekkes av sameiets forsikring.

3.2 Balkong

Ved bruk av balkong gjelder følgende:

- Tørkestativ eller lignende skal ikke være høyere enn balkongens rekkverkshøyde.
- Det er ikke tillatt å montere tekniske innretninger, som for eksempel parabolantenne, aircondition eller varmepumpe, på balkong, fasade eller tak.

- Bruk av gassgrill og elektrisk grill er tillatt under forutsetning av at det utvises hensyn for sikkerhet og øvrige beboere under bruk. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.
- Blomsterkasser eller lignende skal henges på innsiden av rekkverket.
- Balkongflagg skal festes på vegg inne på balkongen, og ikke på rekkverket.
- Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer er ikke tillatt.
- Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, bygningsmateriell, møbler eller lignende.
- Slukene på balkongen skal rengjøres regelmessig for å sørge for fritt utløp av vann.
- Det er forbudt å skyte opp fyrverkeri fra balkongen.
- Det skal ikke benyttes farget eller blinkende belysning på balkongen.

3.3 Endringer av boligen

Seksjonseiere skal søke styret om godkjenning for å gjøre utvendige endringer på seksjonen, herunder av fasade/yttervegger og balkonger, samt eventuelt også kommunens tillatelse. Dette gjelder for eksempel montering av solskjerming, leegger/uttrekksseil, markiser, parabolantennner, varmepumper eller lignende.

For utvendig sol- og vindskjerming på vinduer tillates dette etter egne retningslinjer utarbeidet av styret. Solskjerming bestilles gjennom styrets leverandør.

4 FELLESAREALER

4.1 Generelt

Beboere oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligsameiets eiendom, herunder fellesarealer, garasjeanlegg og trappeganger.

Det skal ikke hensettes gjenstander av noe slag i fellesarealer eller trappeoppganger. Ved særskilt behov for oppbevaring av gjenstander i fellesarealer, skal styret kontaktes.

Det er ikke tillatt å benytte rullebrett, rulleskøyter, sparkesykler eller lignende i fellesarealene.

Alle innvendige fellesarealer skal være røykfrie.

4.2 Dører, heiser og trappeoppganger

Inngangsdører til sameiet skal være lukket og låst til enhver tid. Selvlukkende dører skal ikke sperres i åpen stilling ved bruk av gjenstander. Ved behov for å holde døren åpen kan bryteren på veggen til venstre for inngangsdøren benyttes.

Blokkering av heisdører skal unngås.

4.3 Søppelavsug

Søppelavsugene er kun beregnet til restavfall, matavfall og papp/papir. Papp og papir må deles opp i A4-størrelse og skal ikke brettes for å unngå tilstopping av rørene.

Glass, metall og annet avfall skal leveres på kommunens avleveringspunkter for slikt avfall. Avfall skal ikke hensettes i fellesarealer.

4.4 Sykkelrom

Sykkelrommet skal kun benyttes til parkering av sykler og sykkelvogner. Sykler skal plasseres i sykkelstativ.

Sykler som ikke er i kjørbær stand skal ikke lagres i sykkelrommet.

5 KJØRING OG PARKERING

Kjøring inn i kvartalet/bygårdsrommet er kun tillatt for nødvendig på- og avlessing, samt varelevering.

All parkering skal skje i garasjeanlegg eller på anviste plasser. Garasjeanlegget skal kun benyttes av de som har parkeringsplass. Garasjeanlegget skal ikke benyttes til vask eller større reparasjoner av biler.

6 DYREHOLD

Det er tillatt med dyrehold i boligsameiet under forutsetning av at dette ikke medfører unødvendig eller urimelig ulempe for øvrige beboere.

Det er båndtvang på sameiets fellesarealer. Dyreholder skal fjerne ekskrementer fra dyret umiddelbart.

Takterassen er ikke tillatt som luftegård for dyr. Dyr skal heller ikke luftes i beplantede områder av hensyn til beplantningen.

Eventuelle klager på beboeres dyrehold rettes skriftlig til styret. Styret kan ved behov pålegge beboere om å fjerne dyret.

7 BRANNVERN

Beboere skal opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligsameiet.

Pulverapparat skal snus en gang i året. Dersom pulverapparatet blir brukt eller ved behov, skal det erstattes av beboer.

Gebyr for unødvendig brannutrykning faktureres den enkelte beboer.

8 EIERSKIFTE OG UMLEIE

Seksjonseiere som selger sin seksjon, plikter å melde fra om dette.

Ved utleie av seksjonen, skal leietaker med kontaktinformasjon registreres i Bonabo. Seksjonseier er ansvarlig for at eventuelle leietakere gjøres kjent med husordensreglene og brukerhåndboken.

VEDTEKTER

for

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie –
(org.nr.)

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på ekstraordinært årsmøte 27.04.2023.

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 18.11.2022.

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie består av 52 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 81 bnr. 2715 i Lillestrøm kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet) og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenheter har også disposisjonsrett over en bestemt bod. De berørte seksjonseierne må være enige for å evt 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 unødig 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 seksjonseieres (eller andre bruksrettshaveres) bruk unødig eller urimelig hindres.

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av utendørs fellesområder i 3. etasje mellom Tårnhus 1, Tårnhus 2 og Rand (Takhagen).

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.

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

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

Seksjonseierne plikter å medvirke til å undertegne alle dokumenter som er nødvendig for reseksjonering, samt eventuelle fradelinger, grensejusteringer, arealoverføringer og øvrige disposisjoner som er nødvendig for selgers utbygging av Meierikvartalet. Denne forpliktelsen kan kreves 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 Boligdriftsforening (under stiftelse), 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 (senere Meierikvartalet Boligdriftsforening når dette selskapet stiftes og overtar ansvaret).

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. Seksjonseier har også ansvar for innvendig vedlikehold av bod som befinner seg i kjelleren. Bruksenheten og bod 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. Styrerepresentanter fra boligseksjonene skal håndtere ordensrelaterte spørsmål knyttet til boligseksjonene.

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 sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 17**BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

Eiere av næringsseksjonene i Meierikvartalet har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Skilting skal kun skje på fasade utenfor seksjonen i lik stil som øvrig skilting. Skilting på boligsameiets fasade, krever samtykke fra berørte seksjonseiere og styret.

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 Tårnhus 3 Boligsameie, se mer i vedtektene til Meierikvartalet Driftsforening.

Videre er Meierikvartalet Boligdriftsforening under stiftelse. Boligdriftsforeningen sitt formål er å forvalte og vedlikeholde de delene av området «Meierikvartalet» i Lillestrøm som bare gjelder boligeiernes felles interesser. Det vil si felles interesse for Tårnhus 1, Tårnhus 2, Tårnhus 3, Rand, Byhus 1 (under etablering) og Byhus 2 (under etablering).

Seksjonseierne i Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie har plikt og rett til å være medlem av driftsforening og boligdriftsforeningen. Driftsforening og boligdriftsforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser. Driftsforenings- og boligdriftsforenings medlemmer er pliktig å godta vedtekter som er utarbeidet for driftsforening og boligdriftsforeningen.

Den enkelte eiendom/sameie er som medlem av driftsforeningen og boligdriftsforeningen pliktig å betale medlemskontingent bestående av en forholdsmessig andel av drifts – og vedlikeholdsutgiftene mv., fastsatt av årsmøtet i driftsforeningen og boligdriftsforeningen. Vedtektsbestemmelsen i denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra driftsforeningen og boligdriftsforeningen, samt plikten til å være medlem av foreningene 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 Meierikvartalet Tårnhus 1, i andre etasje via trapp og heis i bygget.

Boligseksjonene i Meierikvartalet har i fellesskap rett til bruk av takhagen og utendørs fellesområder i 3. etasje og har rett til å benytte trapp, heis og andre arealer i sameiet som adkomstrett til takhagen. Takhagen er bare til bruk som utearealer til boligene. Næringsseksjonen skal likevel ha nødvendig adkomst til takhagen for reparasjon og vedlikehold av tekniske anlegg mv.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie torsdag 30.05.2024 kl. 18:00 - Selskapslokale i Tårnhus 1, 2. etasje..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Mona Sæther

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Antall møtende med stemmerett: 13 stk.

Antall fullmakter: 1 stk.

Klokken 18:05 kom 1 ekstra. Totalt 15 stk.

Vedtak:

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. 180.000,-

5. Andre saker

Vedtak:

Ingen saker ble meldt inn, til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Styreleder var ikke på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret har frem til nå hatt tre medlemmer. Det er ønskelig med to medlemmer det kommende året.

To styremedlemmer er på valg, Stine Ottesen Quille og Grete Sjøttem.

To kandidater har meldt seg som styremedlemmer:

Stine Ottesen Quille

Julie Andrea Haukås

Vedtak:

Valgt ble: Stine Ottesen Quille med 13 stemmer.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges inntil to varamedlemmer for 1 år.

Heidi Andersen stilte til gjenvalg og Julie Andrea Haukås stilte som benkeforslag via fullmektig.

Vedtak:

Valgt ble: Heidi Andersen og Julie Andrea Haukås for 1 år.

Protokoll for Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)	31.05.2024
Protokollvitne	Mona Sæther (sign.)	31.05.2024



INNKALLING 2024

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Torsdag 30.05.2024 kl. 18:00
Selskapslokale i 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. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på 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 Tårnhus 3 Boligsameie

Tid og sted: Torsdag 30.05.2024 kl. 18:00 - Selskapslokale i 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 Andre saker

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 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 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 180 000,- godkjennes

5. Andre saker

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Mona Sæther
Styremedlem, Stine Ottesen Quille
Styremedlem, Grete Sjøttem Livieratos
Styremedlem, Bård Birkeland
Varamedlem, Pål Michelsen
Varamedlem, Heidi Andersen

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret har frem til nå hatt tre medlemmer. Det er ønskelig med to medlemmer det kommende året.

To styremedlemmer er på valg, Stine Ottesen Quille og Grete Sjøttem.

To kandidater har meldt seg som styremedlemmer:

Stine Ottesen Quille

Julie Andrea Haukås

Forslag til vedtak: Kandidaten med flest stemmer velges som styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal vedtas om det velges varamedlem for 1 år. Styret ønsker å fungere uten varamedlem.

Forslag til vedtak: Styret fungerer uten varamedlem.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	571 726	0
B. Endring arbeidskapital	571 726	0
C. Arbeidskapital	571 726	0
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 035 861	0
Kortsiktig gjeld	-464 135	0
C Arbeidskapital	571 726	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 T³ rnhus 3 Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Salgsinntekt					
Salgsinntekt		0	0	-6 000	0
Sum salgsinntekt		0	0	-6 000	0
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 379 507	0	1 770 295	1 924 312
Sum leieinntekt		1 379 507	0	1 770 295	1 924 312
Sum inntekt		1 379 507	0	1 764 295	1 924 312
KOSTNAD					
Varekostnad		0	0	0	100 000
Ljnnnskostnad					
Ljnnnskostnad		0	0	14 664	14 664
Styrehonorar		0	0	104 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		116 476	0	200 000	200 000
Kostnad eiendom/lokaler	2	220 148	0	445 000	479 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	3	19 800	0	0	6 000
Verktjy, inventar og driftsmateriell		0	0	26 000	26 000
Reparasjon og vedlikehold	4	91 160	0	172 500	277 500
Revisjonshonorar		6 345	0	6 500	6 500
Forretningsfjrrerhonorar		41 927	0	72 000	72 000
Andre honorar		2 708	0	28 000	28 000
Kontorkostnad		0	0	25 000	25 000
TV/bredb³ nd		93 288	0	186 576	186 576
Forsikringer		82 682	0	138 555	138 555
Andre kostnader		145 902	0	210 773	210 773
Sum kostnad		820 436	0	1 629 568	1 920 568
Driftsresultat		559 071	0	134 727	3 744
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		12 655	0	0	0
Netto finansposter		-12 655	0	0	0
j rsresultat		571 726	0	134 727	3 744
Overfjrt sameiekapital		571 726	0	0	0
SUM OVERF³ RINGER		571 726	0	0	0

Balanse 2023 Meierikvartalet T³ rnhus 3 Boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 937	0
Kostnader til avregning		89 662	0
Andre kortsiktige fordringer		784	0
Forskuddsbetalte kostnader		83 171	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		850 306	0
Sum omløpsmidler		1 035 861	0
SUM EIENDELER		1 035 861	0

Balanse 2023 Meierikvartalet T³ rnhus 3 Boligsameie

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		571 726	0
Sum opptjent egenkapital		571 726	0
Sum egenkapital	5	571 726	0
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		81 985	0
A konto til avregning		238 500	0
Annen kortsiktig gjeld	6	143 650	0
Sum kortsiktig gjeld		464 135	0
Sum gjeld		464 135	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 035 861	0

Sted: _____

Dato: _____

Mona Sjøther
Styreleder

Grete Sjøttem Livieratos
Styremedlem

Bård Birkeland
Styremedlem

Stine Ottesen Quille
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

i rsregnskapet 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 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer p3 leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet ble stiftet 18.11.2022. Det har ikke vNrt aktivitet i sameiet eller bevegelser p3 bankkonto i 2022. Sameiet har ikke eiendeler, egenkapital og gjeld.

Sameiet består av 52 seksjoner.

Eiendommer er oppført p3 gnr. 81 bnr. 2715 i Oslo kommune. Eiertomt p3 529 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenr. SP5102441.

M3 lingsbaserte utgifter.

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

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og st3 r p3 rapportlinjen i Kostnader til avregningö.

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og st3 r p3 rapportlinjen i A konto til avregningö.

Avregning gjøres p3 avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	936 677	0
3610 Oppstartskapital	333 496	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	109 334	0
Sum	1 379 507	0

Note 2 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	40 950	0
6361 Fast renhold	41 146	0
6364 Matteleie	12 140	0
6398 Felleskostnader	125 912	0
Sum	220 148	0

Note 3 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Server/IT serviceavtale	19 800	0
Sum	19 800	0

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6603 Vedlikehold elektro	26 301	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	18 109	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	46 750	0
Sum	91 160	0

Note 5 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
i rets resultat	0	571 726	571 726
Sum opptjent egenkapital	0	571 726	571 726
Sum egenkapital	0	571 726	571 726

Note 6 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
2937 P3 lrppte energikostnader	2 626	0
2980 Andre p3 lrppte kostnader	141 025	0
Sum	143 650	0

Konto 2980 gjelder avsetning av festeavgift for 2023.

Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Styreleder	Mona Sæther (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Stine Ottesen Quille (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Grete Sjøttem Livieratos (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Bård Birkeland (sign.)	07.05.2024

Til årsmøtet i Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Meierikvartalet Tårnhus 3 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

2024-05-16 08:39:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UESX-EH0G4-PIMC6-4VI60-CW2CY-0F7ZL

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 Tårnhus 3 Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Mona Sæther
Styremedlem, Stine Ottesen Quille
Styremedlem, Grete Sjøttem Livieratos
Styremedlem, Bård Birkeland
Varamedlem, Pål Michelsen
Varamedlem, Heidi Andersen

Styret i Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie består av 3 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 930552526. Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie består av 52 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5102441. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie har inngått avtale med Usbl om systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret gjennomførte et konstituerende styremøte i juni 2023, og har siden dette jobbet kontinuerlig med oppstarten av og videre drift av sameiet. Oppstarten av sameiet har vært tidkrevende og har innebåret en stor arbeidsmengde for styret. Det har vært mange saker og henvendelser fra beboere, øvrige sameier i Meierikvartalet, Boligdriftsforeningen, Driftsforeningen, Usbl, Bundebygg og Stor-Oslo Eiendom.

Styret har blant annet arbeidet med følgende i perioden:

- Overtakelse av fellesarealer: Styret har overtatt fellesarealer i Tårnhus 3, men også deltatt på befaring og overtakelse av fellesarealer for hele Meierikvartalet, herunder selskapslokaler, takhage og garasjeanlegg.
- Oppfølging av reklamasjonssaker med BundeBygg og Stor-Oslo Eiendom: Styret følger opp felles reklamasjonssaker som gjelder Tårnhus 3 (ikke den enkelte seksjon), og deltar i statusmøter med Bundebygg og Stor-Oslo Eiendom hver 14. dag. Saker som har blitt fulgt opp har blant annet vært ujevn vanntemperatur og -trykk, støy fra sjakter, parkeringssystemer og fjernvarme.
- Gjennomgang og inngåelse av avtaler: Styret har jobbet og jobber fortsatt med å gjennomgå alle avtaler som er inngått på vegne av sameiet. Styret har også inngått nye avtaler, herunder avtale om filterbytte med Luftig AS, avtale om vindu- og fasadevask med KTV GROUP ØST AS og avtale om kameraovervåkning med tre kamerapunkter i bygget gjennom felles avtale i Driftsforeningen.
- Økonomi: Styret har arbeidet med å få oversikt over sameiets utgifter og inntekter, særlig i forbindelse med vedtakelse av budsjett for 2024. Det har vært usikkerhet knyttet en del utgiftsposter, særlig hvor mye felleskostnader sameiet skal bidra med inn i både Boligdriftsforeningen og Driftsforeningen. Årsresultatet for 2023 endte med et positivt resultat, og sameiet har p.t. en egenkapital på ca. 1 MNOK. Mange kostnader faktureres per kvartal, og likviditeten svinger derfor noe gjennom året.
- Husordensregler: Styret utarbeidet husordensregler som ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i november 2023.
- Deltakelse i Boligdriftsforeningen og Driftsforeningen: Styret deltar i Boligdriftsforeningen og Driftsforeningen, som forvalter og vedlikeholder fellesarealer i Meierikvartalet som brukes av henholdsvis boligeiere og boligeiere/næring. Styreleder Mona Nordhammer Sæther er valgt inn som styremedlem i begge foreninger.

Året 2023 var det første året for Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie, og sameiet har ennå ikke hatt et fullt ordinært driftsår. I tiden fremover vil styret bruke det første ordinære driftsåret til å legge grunnlaget for videre drift av sameiet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.05.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Meierikvartalet Tårnhus 3 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 30.05.2024 kl. 18:00 - Selskapslokale i Tårnhus 1, 2. etasje.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift



INNKALLING 2025

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Onsdag 09.04.2025 kl. 19:00

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. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til 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 Tårnhus 3 Boligsameie

Tid og sted: Onsdag 09.04.2025 kl. 19:00 - 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 Andre saker

5.1 Endring av husordensregler

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 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 på kroner 180.000,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Styret foreslår at styrehonoraret står uendret fra forrige periode.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 180 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av husordensregler

Styret har lagt til følgende i de reviderte husordensreglene:

Under punkt 3.2 om balkong

- Det er forbudt å skyte opp fyrverkeri fra balkongen.
- Det skal ikke benyttes farget eller blinkende belysning på balkongen.

Nytt punkt 4.2 om dører, heiser og trappeoppganger

Inngangsdører til sameiet skal være lukket og låst til enhver tid. Selvlukkende dører skal ikke sperres i åpen stilling ved bruk av gjenstander. Ved behov for å holde døren åpen kan bryteren på veggen til venstre for inngangsdøren benyttes. Blokkering av heisdører skal unngås.

Forslag til vedtak: vedlagte husordensregler blir vedtatt.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Mona Sæther - På valg
Styremedlem, Stine Ottesen Quille
Styremedlem, Bård Birkeland - På valg
Varamedlem, Heidi Andersen - På valg

Varamedlem, Julie Haukås - På valg

6.1 Valg av leder

Mona Sæther er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Det velges en styreleder for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret ønsker å utvide med ett styremedlem på bakgrunn av stor arbeidsbelastning på sittende styret, samt behovet for å jobbe mer systematisk med HMS.

Det er to styremedlemmer på valg.

To kandidater har meldt seg som styremedlemmer:

Bård Birkeland

Julie Haukås

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Begge varamedlem er på valg. Styret ønsker ett varamedlem, Heidi Andersen stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Det velges ett varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Styret ønsker å ha en valgkomite til neste år helst bestående av flere medlemmer.

Forslag til vedtak: Det velges en valgkomite.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	571 726	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	93 266	571 726
B. Endring arbeidskapital	93 266	571 726
C. Arbeidskapital	664 991	571 726
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 449 839	1 035 861
Kortsiktig gjeld	-784 848	-464 135
C Arbeidskapital	664 991	571 726

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

Resultatregnskap 2024 Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 934 904	1 379 507	1 924 312	2 170 174
Sum leieinntekt		1 934 904	1 379 507	1 924 312	2 170 174
Sum inntekt		1 934 904	1 379 507	1 924 312	2 170 174
KOSTNAD					
Varekostnad		0	0	100 000	0
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	25 380	0	14 664	25 830
Styrehonorar	2	195 400	0	150 000	180 000
Driftskostnad					
Energikostnad		45 371	116 476	200 000	100 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	641 609	220 148	479 000	651 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	8 830	19 800	6 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	921	0	26 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	6	265 897	91 160	277 500	448 000
Revisjonshonorar		6 644	6 345	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar		75 756	41 927	72 000	76 109
Andre honorar	7	30 728	2 708	28 000	0
Kontorkostnad		0	0	25 000	25 000
TV/bredbånd		199 113	93 288	186 576	224 016
Forsikringer		138 552	82 682	138 555	164 879
Andre kostnader	8	243 166	145 902	210 773	242 557
Sum kostnad		1 877 367	820 436	1 920 568	2 153 891
Driftsresultat		57 537	559 071	3 744	16 283
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		35 729	12 655	0	0
Netto finansposter		-35 729	-12 655	0	0
Årsresultat		93 266	571 726	3 744	16 283
Overført sameiekapital		93 266	571 726	0	0
SUM OVERFØRINGER		93 266	571 726	0	0

Balanse 2024 Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		177 240	11 937
Kundefordringer		3 088	0
Kostnader til avregning		385 059	89 662
Andre kortsiktige fordringer		9 503	784
Forskuddsbetalte kostnader		99 866	83 171
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		775 083	850 306
Sum omløpsmidler		1 449 839	1 035 861
SUM EIENDELER		1 449 839	1 035 861

Balanse 2024 Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		664 991	571 726
Sum opptjent egenkapital		664 991	571 726
Sum egenkapital	9	664 991	571 726
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 226	0
Leverandørgjeld		299 813	81 985
A konto til avregning		468 000	238 500
Annen kortsiktig gjeld		13 809	143 650
Sum kortsiktig gjeld		784 848	464 135
Sum gjeld		784 848	464 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 449 839	1 035 861

Sted: _____

Dato: _____

Mona Sæther
Styreleder

Bård Birkeland
Styremedlem

Stine Ottesen Quille
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 forringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet ble stiftet 18.11.2022.

Sameiet består av 52 seksjoner.

Eiendommer er oppført på gnr. 81 bnr. 2715 i Oslo kommune. Eiertomt på 529 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenr. SP5102441.

Målingsbaserte utgifter.

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

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

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

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 742 088	936 677
3610 Oppstartskapital	0	333 496
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	192 816	109 334
Sum	1 934 904	1 379 507

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	25 380	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	180 000	0
5332 Styrehonorar - viderefak	15 400	0
Sum	220 780	0

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	86 323	40 950
6341 Brannalarm	2 516	0
6360 Annet renhold	112 500	0
6361 Fast renhold	87 285	41 146
6364 Matteleie	22 453	12 140
6392 Containerleie/tømming	5 301	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	13 723	0
6398 Felleskostnader	311 508	125 912
Sum	641 609	220 148

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar HMS, epost lisens	8 830	19 800
Sum	8 830	19 800

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	921	0
Sum	921	0

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	20 755	0
6603 Vedlikehold elektro	12 375	26 301
6608 Vedlikehold varmeanlegg	17 141	0
6611 Vedlikehold heiser	76 808	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	19 154	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	25 412	18 109
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	87 793	46 750
6630 Egenandel forsikring	3 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	3 460	0
Sum	265 897	91 160

Konto 6621 gjelder installasjon av kameraer, serviceavtale på ventilasjon, kostnader på ventil og sjakt, samt innkjøp og bytte av filter .

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	20 805	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 175	2 708
6730 Teknisk honorar	7 748	0
Sum	30 728	2 708

Konto 6711 gjelder avregning av energi kostnader etter eierbrøk.

Konto 6714 er utarbeidelse av innkalling til årsmøte og bistand i forbindelse med utsendelse av budsjett.

Konto 6730 gjelder befaringsavtale på tekniske anlegg.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	5 014	2 389
7750 Festeavgift/ tomteleie	233 821	141 025
7770 Betalingskostnader	58	135
7772 Omkostninger inkasso	1 835	2 018
7773 Omkostninger innkreving	2 417	301
7792 Øredifferanse	-2	0
7795 Husleietap	22	35
Sum	243 166	145 902

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	571 726	93 265	664 991
Sum opptjent egenkapital	571 726	93 265	664 991
Sum egenkapital	571 726	93 265	664 991

Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Styreleder	Mona Sæther (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Bård Birkeland (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Stine Ottesen Quille (sign.)	18.03.2025



Til årsmøtet i Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Meierikvartalet Tårnhus 3 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

2025-03-24 08:08:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 03DRF-1HDBN-A1HJC-HW1XM-O9SMT-MU9PA

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 Tårnhus 3 Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Mona Sæther
Styremedlem, Stine Ottesen Quille
Styremedlem, Bård Birkeland
Varamedlem, Heidi Andersen
Varamedlem, Julie Haukås

Styret i Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 930552526

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie består av 52 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5102441. 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 er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Kontroll av bygningsmasse, inkl. samtlige fellesarealer, tekniske rom og tak.
- Kontroll av brannvernutstyr.

Styrets arbeid

Året 2024 var det første ordinære driftsåret for Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie. Det er og har vært mye aktivitet i styret. Styret har håndtert saker og henvendelser fra beboere, øvrige sameier i Meierikvartalet, Boligdriftsforeningen, Driftsforeningen, BundeBygg og Stor-Oslo Eiendom. Nedenfor følger en oppsummering av noen av sakene som har blitt behandlet av styret i 2024:

Oppfølging av reklamasjonssaker med BundeBygg og Stor-Oslo Eiendom

Styret har fulgt opp felles reklamasjonssaker som gjelder Tårnhus 3 (ikke den enkelte seksjon), og deltar i jevnlige statusmøter med BundeBygg og Stor-Oslo Eiendom. Blant sakene som har blitt fulgt opp det siste året er ujevn vanntemperatur og -trykk, senking av toaletter og oversvømmelse av spillvannspumpe. Styret deltok også i 1-årsbefaring av fellesarealene i bygget.

Gjennomgang og inngåelse av avtaler

Styret har gjennomgått sameiets avtaler med sikte på å vurdere om avtalene dekker sameiets behov, samt kostnadsreduisering. I 2024 har styret blant annet inngått avtaler om matteleie fra Elis Norge AS, kjøp av filtere fra Flexit AS og filterbyte gjennom MIPA Boligservice. Styret har i tillegg inngått avtaler med Usbl om systemet Bevar HMS og vedlikeholdsplan for bygningsmassen.

Økonomi

Årsresultatet i 2024 endte med et positivt resultat, og sameiet hadde per årsavslutningen en egenkapital på ca. kr 600 000. Fellesutgiftene som sameiet bidrar med inn i Boligdriftsforeningen og Driftsforeningen har vært noe høyere enn det ble budsjettet for. Flere av sameiets kostnader faktureres per kvartal eller årlig, og likviditeten svinger derfor noe igjennom året.

Deltakelse i Boligdriftsforeningen og Driftsforeningen

Styret har deltatt i styremøter i Boligdriftsforeningen og Driftsforeningen, som forvalter og vedlikeholder fellesarealer i Meierikvartalet som brukes av henholdsvis boligeiere og boligeiere/næring. Styreleder Mona Nordhammer Sæther har vært styremedlem i begge foreninger.

Øvrig

Styret har anskaffet en digital oppslagstavle som er montert i inngangspartiet i 1. etasje. Oppslagstavlen vil bli oppdatert med informasjon fra styret, og det er også mulig for beboere å legge inn informasjon etter godkjenning fra styret.

Styret gjennomførte en HMS-gjennomgang i bygget, herunder en kontroll av brannvernutstyr. Det har også blitt montert kameraovervåking i inngangspartiet og i kjelleretasjen, og det ble utført dronevask av fasade og vinduer to ganger i 2024.

Styret har også fulgt opp politi- og forsikringssaker etter innbrudd i bodarealene i romjulen 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2025

HUSORDENSREGLER

MEIERIKVARTALET TÅRNHUS 3 BOLIGSAMEIE

1 GENERELT

Husordensreglene skal sikre et godt bomiljø i sameiet og sikre sameiet mot nødvendig skade og tap.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere plikter å påse at husordensreglene blir overholdt, og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Alle seksjonseiere plikter å sette seg inn i brukerhåndboken for Tårnhus 3, samt å gjøre egne husstandsmedlemmer og leietakere kjent med denne.

2 RO OG ORDEN

Bruk av seksjonen skal ikke medføre nødvendig eller urimelig ulempe for øvrige beboere. Beboere oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende for naboer.

Det skal være ro i boligsameiet mellom kl. 23.00-06.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende for naboer. Ved spesielle anledninger som kan medføre ekstra støy etter kl. 23.00, skal beboer varsle beboere i tilstøtende boliger om dette i god tid.

Ellers gjelder lov om helligdager og helligdagsfred. Det innebærer at det på helligdager, samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16.00 skal være helligdagsfred.

3 BRUK AV BOLIGEN OG TILKNYTTETE AREALER

3.1 Generelt

Beboere skal sørge for nødvendig vedlikehold av boligen. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Boligen skal til enhver tid være tilstrekkelig oppvarmet slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Avtrekks-/lufterventiler på kjøkken, bad og toalett skal holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Ventilasjonsfilter byttes i henhold til anbefalt tidsintervall.
- Alle skadesaker skal meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningsmassen er skadet.
- Dersom det oppdages skadedyr i boligen, skal styret straks varsles om dette.
- Ved oppstått skade plikter beboere å begrense skade så langt det er mulig.

Det vises også til brukerhåndboken.

Skade på boligen som skyldes forsømmelse av husordensreglene eller vedlikeholdsplikten kan medføre økonomisk ansvar for seksjonseier og at skade ikke dekkes av sameiets forsikring.

3.2 Balkong

Ved bruk av balkong gjelder følgende:

- Tørkestativ eller lignende skal ikke være høyere enn balkongens rekkverkshøyde.
- Det er ikke tillatt å montere tekniske innretninger, som for eksempel parabolantenne, aircondition eller varmepumpe, på balkong, fasade eller tak.

- Bruk av gassgrill og elektrisk grill er tillatt under forutsetning av at det utvises hensyn for sikkerhet og øvrige beboere under bruk. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.
- Blomsterkasser eller lignende skal henges på innsiden av rekkverket.
- Balkongflagg skal festes på vegg inne på balkongen, og ikke på rekkverket.
- Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer er ikke tillatt.
- Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, bygningsmateriell, møbler eller lignende.
- Slukene på balkongen skal rengjøres regelmessig for å sørge for fritt utløp av vann.
- Det er forbudt å skyte opp fyrverkeri fra balkongen.
- Det skal ikke benyttes farget eller blinkende belysning på balkongen.

3.3 Endringer av boligen

Seksjonseiere skal søke styret om godkjenning for å gjøre utvendige endringer på seksjonen, herunder av fasade/yttervegger og balkonger, samt eventuelt også kommunens tillatelse. Dette gjelder for eksempel montering av solskjerming, leegger/uttrekksseil, markiser, parabolantennner, varmepumper eller lignende.

For utvendig sol- og vindskjerming på vinduer tillates dette etter egne retningslinjer utarbeidet av styret. Solskjerming bestilles gjennom styrets leverandør.

4 FELLESAREALER

4.1 Generelt

Beboere oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligsameiets eiendom, herunder fellesarealer, garasjeanlegg og trappeganger.

Det skal ikke hensettes gjenstander av noe slag i fellesarealer eller trappeoppganger. Ved særskilt behov for oppbevaring av gjenstander i fellesarealer, skal styret kontaktes.

Det er ikke tillatt å benytte rullebrett, rulleskøyter, sparkesykler eller lignende i fellesarealene.

Alle innvendige fellesarealer skal være røykfrie.

4.2 Dører, heiser og trappeoppganger

Inngangsdører til sameiet skal være lukket og låst til enhver tid. Selvlukkende dører skal ikke sperres i åpen stilling ved bruk av gjenstander. Ved behov for å holde døren åpen kan bryteren på veggen til venstre for inngangsdøren benyttes.

Blokking av heisdører skal unngås.

4.3 Søppelavsug

Søppelavsugene er kun beregnet til restavfall, matavfall og papir/papp. Papp og papir må deles opp i A4-størrelse og skal ikke brettes for å unngå tilstopping av rørene.

Glass, metall og annet avfall skal leveres på kommunens avleveringspunkter for slikt avfall. Avfall skal ikke hensettes i fellesarealer.

4.4 Sykkelrom

Sykkelrommet skal kun benyttes til parkering av sykler og sykkelvogner. Sykler skal plasseres i sykkelstativ.

Sykler som ikke er i kjørbær stand skal ikke lagres i sykkelrommet.

5 KJØRING OG PARKERING

Kjøring inn i kvartalet/bygårdsrommet er kun tillatt for nødvendig på- og avlessing, samt varelevering.

All parkering skal skje i garasjeanlegg eller på anviste plasser. Garasjeanlegget skal kun benyttes av de som har parkeringsplass. Garasjeanlegget skal ikke benyttes til vask eller større reparasjoner av biler.

6 DYREHOLD

Det er tillatt med dyrehold i boligsameiet under forutsetning av at dette ikke medfører unødvendig eller urimelig ulempe for øvrige beboere.

Det er båndtvang på sameiets fellesarealer. Dyreholder skal fjerne ekskrementer fra dyret umiddelbart.

Takterassen er ikke tillatt som luftegård for dyr. Dyr skal heller ikke luftes i beplantede områder av hensyn til beplantningen.

Eventuelle klager på beboeres dyrehold rettes skriftlig til styret. Styret kan ved behov pålegge beboere om å fjerne dyret.

7 BRANNVERN

Beboere skal opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligsameiet.

Pulverapparat skal snus en gang i året. Dersom pulverapparatet blir brukt eller ved behov, skal det erstattes av beboer.

Gebyr for unødvendig brannutrykning faktureres den enkelte beboer.

8 EIERSKIFTE OG UMLEIE

Seksjonseiere som selger sin seksjon, plikter å melde fra om dette.

Ved utleie av seksjonen, skal leietaker med kontaktinformasjon registreres i Bonabo. Seksjonseier er ansvarlig for at eventuelle leietakere gjøres kjent med husordensreglene og brukerhåndboken.

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).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie onsdag 09.04.2025 kl. 19:00 - Meierikvartalet Tårnhus 1 - Selskapslokale.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Benedicte Bergsløkken

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Benedicte Bergsløkken

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Mona Sæther

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er på kroner 180.000,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Styret foreslår at styrehonoraret står uendret fra forrige periode.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 180.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av husordensregler

Styret har lagt til følgende i de reviderte husordensreglene:

Under punkt 3.2 om balkong

- Det er forbudt å skyte opp fyrverkeri fra balkongen.
- Det skal ikke benyttes farget eller blinkende belysning på balkongen.

Nytt punkt 4.2 om dører, heiser og trappeoppganger

Inngangsdører til sameiet skal være lukket og låst til enhver tid. Selvlukkende dører skal ikke sperres i åpen stilling ved bruk av gjenstander. Ved behov for å holde døren åpen kan bryteren på veggen til venstre for inngangsdøren benyttes. Blokkering av heisdører skal unngås.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt mot 2 stemmer.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Mona Sæther er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Mona Sæther for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret ønsker å utvide med ett styremedlem på bakgrunn av stor arbeidsbelastning på sittende styret, samt behovet for å jobbe mer systematisk med HMS.

Det er to styremedlemmer på valg.

To kandidater har meldt seg som styremedlemmer:

Bård Birkeland

Julie Haukås

Vedtak:

Valgt ble: Bård Birkeland og Julie Haukås for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Begge varamedlem er på valg. Styret ønsker ett varamedlem, Heidi Andersen stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Heidi Andersen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Styret ønsker å ha en valgkomite til neste år helst bestående av flere medlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Styret fungerer som valgkomite for neste år.

Protokoll for Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Mona Sæther (sign.)	10.04.2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lise Lundberg

Dato utkjørt: 11.02.26 Side 1 av 2

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie	Vår ref.:	2421/17
Solheimsgata 15	Type:	Boligsameie
2000 LILLESTRØM	Eiere:	Bunde MK AS
Organisasjonsnr:	930 552 526	Seksjonsnr: 17

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 957

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 598
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	359
Måler:	2421 Techem avleser - Vann/avløp: Enhet: 2421/17 (24213 - 17)	1 000

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.: 18 225
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 1 194 840

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Mona Sæther
Adresse: Solheimsgata 15
Postnr/-sted: 2000 LILLESTRØM
Telefon: Mob.: 48023019
E-post: mona.nsaether@gmail.com

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	18 225	Andre inntekter:	360
Annen formue:	13 767	Utgifter:	0	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 17	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2023
Gårds/bruksnr: 81/2715 - seksjon:17
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 529
Årlig festeavgift: 119 484,00
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5102441
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	26.05.2023	Første innflytting:	26.05.2023	SSBnr:	H0602
Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringsplass:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon		

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. Lyse energi må ha beskjed ved eierskifte. 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, fra november og desember 2025 legges renovasjonsavgift på felleskostnadene og vann og avløpsgebyr blir tatt med i avregningen for vann og avløp og deles flatt.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lise Lundberg

Dato utkjørt: 11.02.26 Side 2 av 2

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie
Solheimsgata 15
2000 LILLESTRØM

Vår ref.: 2421/17
Type: Boligsameie
Eiere: Bunde MK AS

Organisasjonsnr: 930 552 526

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

Ta kontakt med nils@cpr.no for tilgang til deg og bytte av eiere.

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



**Lillestrøm
kommune**
Byggesak store bygg og anlegg

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/01792-48
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
11.11.2024

**81/947 Sørumsgrata 9-11 felt B3, oppføring av boligbygg, utsatt frist for
søknad om ferdigattest**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 81 / 947 / 0 / 0
Ansvarlig søker: DARK ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS

Det vises til henvendelse mottatt på epost 04.10.2024, som gjelder utsatt frist for søknad om ferdigattest i byggesaken (BYGG-20/01792).

Det søkes om utsatt frist for ferdigattest for tiltaket, fra tidligere 01.12.2024 til ny frist oktober 2025.

Ny frist for innsendelse av søknad om ferdigattest innvilges og settes til 31.10.2025.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler som kan treffes på epost. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-20/01792 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Farrukh Hussain
Avdelingsleder

Ranveig Skjeldal
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.



Lillestrøm kommune

Fagenhet Sentrumsformål

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/01792-32
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
12.05.2023

81/947, Solheimsgata 15, tårnbygg felt B3, midlertidig brukstillatelse for boligetasjene 3 til 15

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 947 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	DARK ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS
Tiltaket gjelder:	Midlertidig brukstillatelse for boenheter i tårnbygg B3
BRA nytt:	4 972 m ² (boliger, 3. – 15. etasje)
Antall nye boenheter:	52

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for boligarealer i tårnbygg B3, 3. til 15. etasje, som omsøkt.

Vilkår:

1. Gjenstående arbeid må fullføres og det må søkes om ferdigattest, innen **01.12.2024**.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Nødvendige parkeringsplasser, boder, avfallspunkter mm. skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere, besøkende og nødetater.
6. Dokumentasjon for ev mindre, ikke søknadspliktige endringer i forhold til godkjente tegninger, må sendes inn som «ajourførte tegninger» ved søknad om ferdigattest.

Gyldighet

Tillatelsen bortfaller etter 3 år etter at rammetillatelse er gitt, hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

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

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4.

Klagerett

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

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

Grunnlag for behandlingen

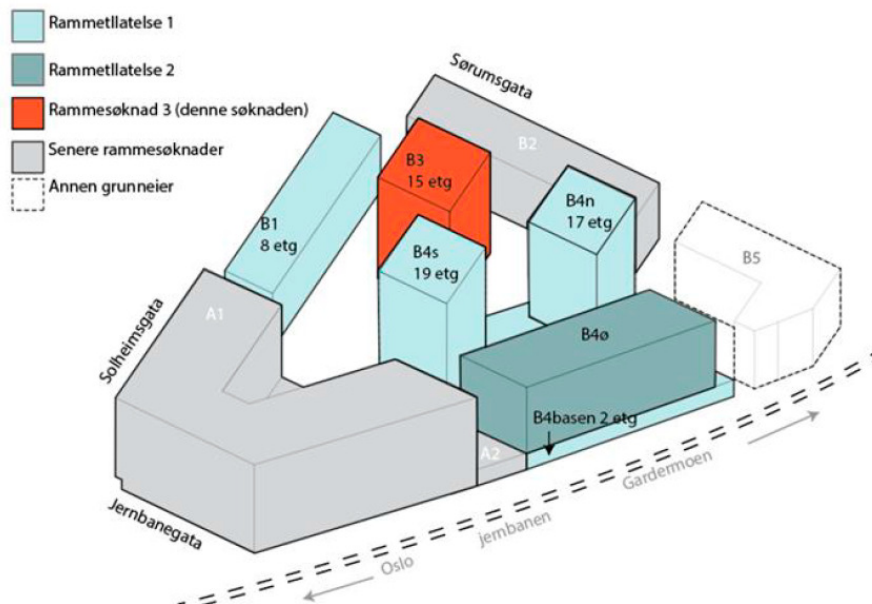
- Reguleringsplan for Meierikvartalet (plan-ID 540/16) vedtatt 14.12.16
- Rammetillatelse gitt 23.03.2019 (daværende saksnummer 18/4978)

Søknad om midlertidig brukstillatelse for boligdelen av tårnbygg B3, 3. – 15. etasje, mottatt 18.04.2023. Tilleggsdokumentasjon sist mottatt 27.04.2023.

Opprinnelig adresse i tiltaket var Sørums-gata 9. Tårnbygg B3 har senere fått adresse Solheimsgata 15.

Beskrivelse av arbeider det søkes brukstillatelse for

Boligetasjer i tårnbygg B3 med tilhørende heiser. Det er 2 – 5 leiligheter i hver etasje. Kjeller under B3, atkomst m.m i 1. etasje, hele 2. etasje (næringsetasjer) samt utomhusområder for atkomst til B3, tilhører annen rammesak (BYGG-20/00703) og har tidligere fått midlertidig brukstillatelse.



Tårnbygget er fullsprinklet og er klassifisert som særlig brannobjekt hos NRBR.

Følgende heiser inngår i brukstillatelsen:

- **Personheis**
SERTIFIKAT NR. 122566-106045
Fabrikasjonssnummer: 44311543
NHK Objekt nr:122566
Nireg nr: 1303077197
Dato: 05.04.2023
- **Personheis / brannmannsheis**
SERTIFIKAT NR. 122567-106047
Fabrikasjonsnr.: 44311544
NHK Objektnr.: 122567
NiNr: 1303077198
Dato: 13.04.2023

Plan 1. et. (atkomst/næring – delvis MB 25.04.2023, dok 25) og typisk etasjeplan for boligdel:



Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk. Arbeid som gjenstår i tiltaket frem til ferdigstillelse, er bygg B1 (langs Solheimsgata), deler av B4 basen, deler av kjeller samt enkelte utomhusområder.

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

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

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

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

Foretak - Ansvar:

Ansvarsretter inntreder ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf. pbl. § 23-3. Kompletterende ansvarsdekning for endelig prosjektering og utførelse samt evt. uavhengig kontroll må ivaretas i tilknytning til oppstart av arbeider.

Gjennomføringsplan versjon nr. 12, datert 28.04.2023 legges til grunn i saken.

Konklusjon

Tiltaket anses å være i h.t. gjeldende regulering og andre foreliggende arealplaner, og vedtaket godkjennes på ovennevnte vilkår.

Gebyrer

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Faktura ettersendes. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider:

www.lillestrom.kommune.no

Tilknytningsavgift og årsavgift

Tilknytningsavgift (engangsavgift) og årsavgift for vann og kloakk beregnes etter gjeldende satser jf. Forskrifter for vann- og avløpsgebyrer fastsatt av Lillestrøm kommunestyre.

Matrikkelføring

Relevante bygnings- og saksdata oppgitt i forbindelse med byggesaksbehandlingen vil bli matrikkelført. Nærmere info: <http://www.statkart.no/>

Med hilsen

Farrukh Hussain
Senioringeniør

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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



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 eieendom (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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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: Solheimsgata 15 (Leilighet 602)
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