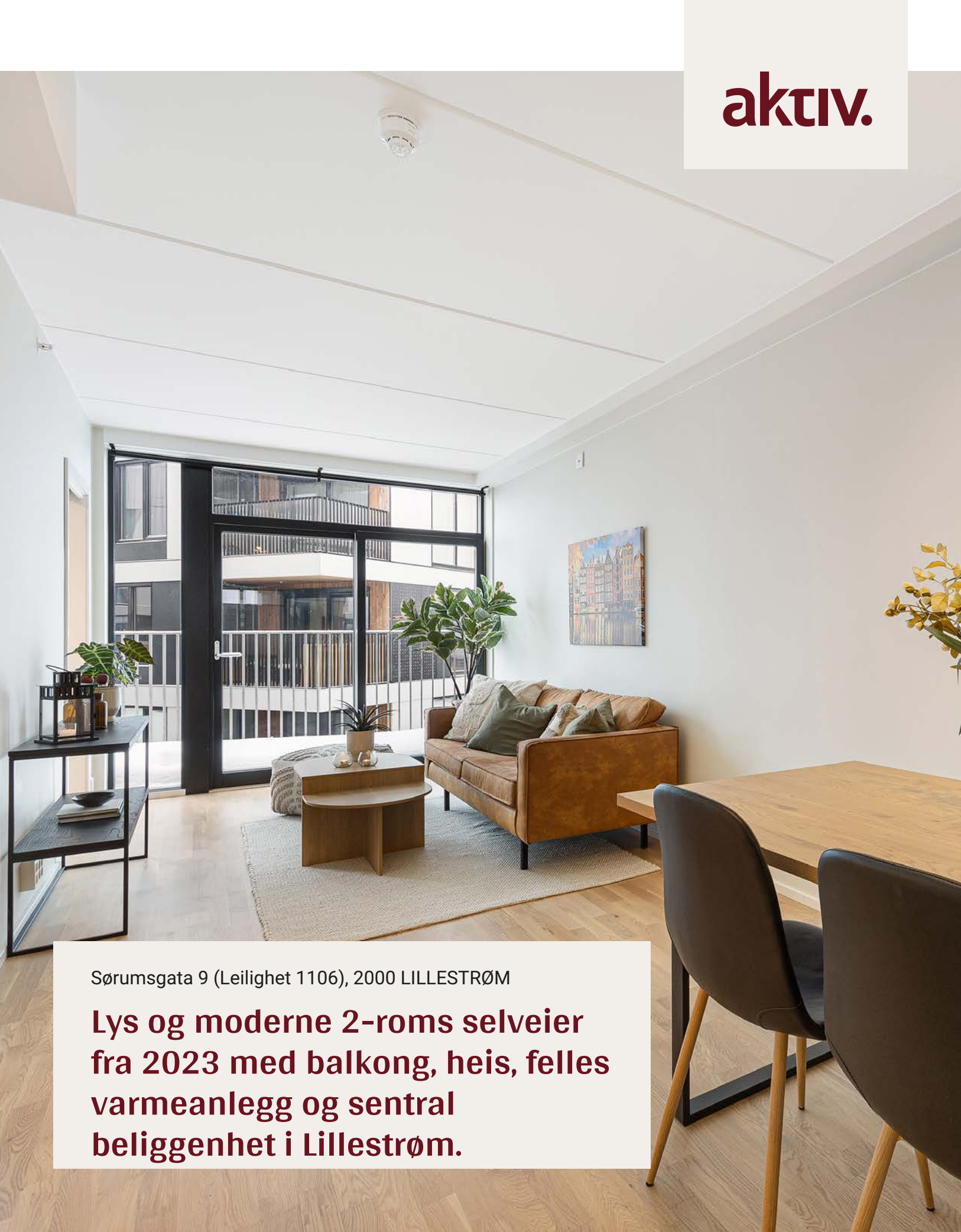




aktiv.

Sørumsgata 9 (Leilighet 1106), 2000 LILLESTRØM

**Lys og moderne 2-roms selveier
fra 2023 med balkong, heis, felles
varmeanlegg og sentral
beliggenhet i Lillestrøm.**



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 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 114 440,-
Total ink omk.: Kr 4 604 440,-
Felleskostn.: Kr 3 736,-
Selger: Bunde Mk AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 52/57 kvm
Tomtstr.: 1212 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 2716
Snr. 76
Oppdragsnr.: 1106240165

Lys og moderne 2-roms selveier fra 2023 med balkong, heis og felles varmeanlegg.

Velkommen til Sørumsgata 9, leilighet 1106. En moderne 2-roms selveierleilighet i Meierikvartalet. Leiligheten var ny i 2023 og har beliggenhet i 11. etasje med heisadkomst opp. Med en gjennomtenkt planløsning og god standard, med lyse overflater, parkettgulv og listefritt mellom vegg og tak, samt vinduer er den moderne stilen helhetlig. Boligen inneholder en entré med garderobe, en åpen stue- og kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer og tilgang til en balkong. Badet er flislagt med vannbåren gulvvarme og plass til vaskemaskin. Soverommet har to innganger og god plass til møblering. Sameier har tilgang til selskapslokale og gjesteleilighet som kan leies. Leiligheten har også kjellerbod, fellesareal med park, og er nær Lillestrøm Torv med kafeer og spisesteder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	78
Energiattest	82
Boligopplysninger	91
Vedtekter	93
Husordensregler	101
Innkalling årsmøte 2024	104
Innkalling årsmøte 2025	130
Protokoll	153
Nabolagsprofil	156
Budskjema	164

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 57 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

1. etasje

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

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1212 kvm

Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger høyt plassert i 10. etasje, i et nyere bygg fra 2023, med svært sentral plassering i sentrum av Lillestrøm. Leiligheten har en balkong på ca. 5 kvm utenfor stuen. Balkongen har overbygg, dekke av terrassebord og rekkverk med stålpiler. Det er god plass til møbler, slik at sommerdagene kan nytes med maksimal komfort.

Balkongen vender ut mot et parkmessig opparbeidet 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.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et urbant og moderne boligområde i Lillestrøm sentrum, i Lillestrøm kommune. Lillestrøm sentrum er i stadig utvikling, og reisetiden på kun 10 min inn til Oslo har gjort det til et attraktivt sted å bosette seg. Her er det nærhet til offentlig kommunikasjon og byens fasiliteter, samt kort vei til skoler i alle trinn, inkludert flere videregående skoler.

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

På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer – der Byfesten er et av årets høydepunkter. Da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på en av mange scener. Åråsen fotballstadion ligger i gangavstand, og litt bortenfor finner du koselige Sørums gård, Skedsmohallen og Lillestrøm golfklubb.

Nebursvollen Friluftsbad ligger ved Nitelva og er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk m.m. I samme område finner du flotte tur- og rekreasjonsområder, samt opplyste stier som er perfekte for joggeturer.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Kiwi og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Lillestrøm Torv kjøpesenter, samt de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum, ca. 100 meter unna boligen. Det er også kort vei til Coop Obs Hypermarked og Strømmen Storsenter – landets mest innholdsrike kjøpesenter.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass ligger rett utenfor bygget, og det tar ca. 10 min å gå til Lillestrøm stasjon. Herfra tar toget deg til Oslo S på 10 minutter og til Oslo lufthavn på ca. 12 min. Med bil tar det ca. 6 min til Strømmen, 9 min til Lørenskog, 25 min til Oslo S og 35 min til Oslo lufthavn.

Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lillestrøm og Skedsmo videregående. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller. Det er også et bredt utvalg av barnehager.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighet og forretninger i området.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

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

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong utsgng fra stue. Betongkonstruksjon.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

TG2

Overflater

Vurdering av avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis noen hakk i parkett.

Etasje - Bad - Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er et område innenfor døren på badet hvor gulvet ikke har fall mot sluket. Det bør være fall på hele gulvet mot sluk. Dette er i en sone på gulvet det ikke er belastning av vann. Øvrig gulv på bad har tilfredsstillende fall.

TGIU

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 4 600 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har kjennskap til eiendommen og 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

11. Etasje:

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

TBA 8 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 5 kvm: Bod

Kort fortalt

- Pen 2-roms selveier fra 2023.
- God, moderne standard.
- Ligger i 11. etasje med heis.
- Inngang fra fellesgang med utsikt.
- Smart, gjennomtenkt planløsning.
- Overbygd balkong på ca. 8 kvm.
- Entré med downlights og skap.
- Stue med åpen kjøkkenløsning.
- Alle hvitevarer er integrert.
- Flislagt bad med vannbåren gulvvarme.
- Badet har opplegg for vaskemaskin.
- Lyst soverom med to innganger.
- Kjellerbod på ca. 5 kvm.
- Felles varmtvann/sentralfyring.
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Sameier har tilgang til selskapslokale som kan leies.
- Sameier har tilgang på gjesteleilighet som kan leies.
- Parkmessig opparbeidet fellesareal.
- Under 100 m fra Lillestrøm Torv.
- Kafeer og spisesteder rett utenfor.

Standard

Entré

Trå inn i en lys og moderne leilighet fra 2023, preget av pene overflater, parkettgulv og listefrie detaljer i tak og vinduer. Leiligheten har en praktisk inngang fra en lys fellesgang. Entréen er utstyrt med downlights i taket og et dobbelt garderobeskap, i tillegg til en nisje som kan benyttes til ekstra oppbevaring.

Stue og kjøkken

Stuen har åpen løsning mot kjøkkenet og store skyvedører som gir tilgang til en koselig balkong med utsikt til felles takterrasse og torget utenfor Meierikvartalet. Kjøkkenet ligger i motsatt ende og har vinduer som vender mot den lyse fellesgangen, noe som gir fint lysinnslipp. Vinduene er utstyrt med plisségardiner som sørger for privatliv. Stuen har parkettgulv, lyse vegger og et listefritt tak, og her er det plass til både sofa, TV-løsning og spisebord. Kjøkkenet er stilrent, med grå, glatte fronter, takhøye skap og en lys benkeplate i marmorert laminat med nedfelt vaskekum i stål. Hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert, og ventilatoren over kokesonen har en stålhet. Kjøkkenet er funksjonelt med rikelig med lagringsplass, benkebelysning og god arbeidsflyt. En elektronisk porttelefon med berøringsskjerm og kamera er plassert på kjøkkenbenken.

Bad/wc/vaskerom

Badet er stilrent og har lysegrå fliser på både gulv og vegger. Vannbåren varme i gulvet og downlights i taket skaper en behagelig stemning. Innredningen består av en heldekkende servant på en mørk skuffeseksjon, et fastmontert speil, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Ved siden av servantinnredningen er det plass til vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Soverommet har to skyvedører som gir praktisk tilgang fra stuen og gjør møbleringen fleksibel. Rommet er lyst og innbydende, med et vindu som vender mot balkongen. Det har parkettgulv, lyse overflater og listefrie detaljer ved både tak og vinduskarm. Vinduet har innvendig solskjerming. Her er det god plass til en stor seng, nattbord og garderobeløsning. Leiligheten har et praktisk garderobeskap i entréen, og i tillegg følger en kjellerbod med, som gir ekstra lagringsplass.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale om TV/bredbånd.

Parkering

Parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP4905785

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger 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.

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

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp via radiatorer. Badet har vannbåren gulvvarme.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Vannbåren varme: Leiligheten blir varmet opp via radiatorer.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entre.
- Branntekniske forhold: Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

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 4 490 000

Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

32 903 (Andel av fellesgjeld)

4 522 903 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

113 050 (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))

114 440 (Omkostninger totalt)

126 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

129 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 637 343 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 649 243 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 652 043 (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.

Kommunale avgifter

Kr 1 500 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter betales via felleskostnader.

Informasjon om eiendomsskatt

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

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

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 139 940 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 559 761 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Fjernvarme blir faktuert direkte månedlig fra Lyse Energi. Vannmåler må avleses ved eierskifte.

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

Pliktig medlemskap i meierikvartalet boligdriftsforening og meierikvartalet driftsforening.

Informasjon om vannavgift

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

Tilbud 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

51/4819

Felleskostnader inkluderer

Drift og vedlikehold av sameiet, forretningsførsel, revisor, styrehonorar, kommunale avgifter, felles byggforsikring, vaktmester, velavgift, tv/bredbånd, akonto vann og avløp mm.

Felleskostnadene ble justert 01.03.2026 til kroner 3 736,20:

Felleskostnader: Felleskostnader 2 441,-

Tilleggsytelser: TV/Bredbånd 199,- og Renovasjonsgebyr 346,20,-

Måler: 2420 Techem avleser - Vann/avløp: Akonto vann og avløp (24203 -76): 750,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 736

Andel fellesformue

Kr 15 866

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Meierikvartalet Rand Boligsameie

Organisasjonsnummer

930544639

Om sameiet

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

Meierikvartalet RAND Boligsameie består av 85 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 81 bnr. 2716 i Lillestrøm kommune, med fellesanlegg av enhver art.

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.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Det er båndtvang på boligselskapets arealer hele året. Fellesarealer, inkludert takterrasse, er ikke tillat brukt som luftegård for dyr. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart av dyrepasser. Urinering i fellesarealer skal ikke forekomme. Dette tar livet av blomster og beplantning. Husdyr som opptrer truende, skremmende, eller er til sjenanse for brukere, skal ikke gis adgang til fellesarealer.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne må følge sameiets vedtekter og husordensregler. Det er pliktig medlemskap i Meierikvartalet Boligdriftsforening og Meierikvartalet Driftsforening. Vedtektene regulerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt, se vedtektenes § 4 for seksjonseiers vedlikeholdsansvar og § 5 for sameiets vedlikeholdsansvar. Husordensreglene omfatter blant annet regler for ro og orden, bruk av boligen og fellesarealer, balkongbruk, dyrehold, brannvern og parkering. Det er ikke opplyst om faste dugnader, men beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets

eiendom og fellesarealer. Se også årsmelding og styrets informasjon for ytterligere detaljer om beboernes ansvar og plikter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 2716, seksjonsnummer 76 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/81/2716/76:

22.01.2020 - Dokumentnr: 2013572 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bane Nor Sf

Org.nr: 917 082 308

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen

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

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Bestemmelse om boder

Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen

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

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om vann/kloakk

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

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

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon av bygninger og konstruksjoner
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269698 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Klima Og Infrastruktur
Org.nr: 974 637 979
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2022 - Dokumentnr: 525583 - Erklæring/avtale
Forpliktet til å være medlem av felles driftsforening
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2022 - Dokumentnr: 1211548 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjensidig rett gjelder adkomst til takhagen

Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2022 - Dokumentnr: 1211548 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715

Adkomst til takhage

Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2026 - Dokumentnr: 166265 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS

Org.nr: 981 129 792

Elektronisk innsendt

06.10.2022 - Dokumentnr: 1127121 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 76

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 51/4819

01.01.2024 - Dokumentnr: 202129 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2716 Snr:76

03.03.2023 - Dokumentnr: 236266 - Erklæring/avtale

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

Bestemmelse om boder

Bestemmelse om drift og vedlikehold er

Bestemmelse om overdragelse

Kan ikke selges eller pantsettes uten sammen med sin seksjon i gnr. 81 bnr. 27161|

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2023 - Dokumentnr: 236342 - 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 boder
Bestemmelse om overdragelse
Bestemmelse om årlig avgift/bestemmelse om årsavgift
Registrert feil rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
09.03.2023 Arkivref. 23/08319-2
Gjelder denne registerenheten med flere

Servituttene omhandler ...

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse for boligblokk foreligger, datert 09.03.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.03.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei med privat stikkvei inn til eienodmmen. Offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål i reguleringsplan for reguleringsbestemmelser detaljregulering for meierikvartalet, plan-ID 540.

Eiendommen er i kommuneplanen for Lillestrøm kommune, avsatt til nåværende sentrumsformål.

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

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

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

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

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

Eiendommens areal er under marin grense og har derfor stor mulighet for marin leiere. Eiendommens areal er i kvikkleirsone ved den nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG).

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

Adgang til utleie

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

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.

Odelsrett

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
Forretningsførsel

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.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 000,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 1 875,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 13 500,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og fotograf. 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 Sjøvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no
Tlf: 982 39 649

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

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

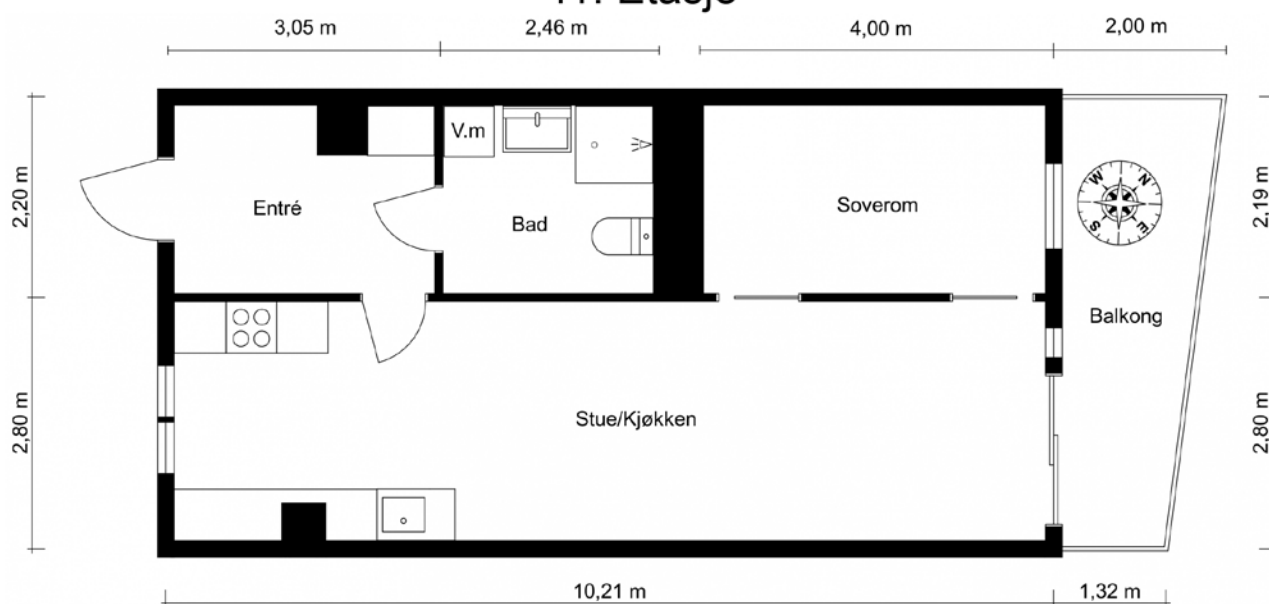
Salgsoppgavedato

27.02.2026





11. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









Fra stuen er det adkomst
inn til soverommet.



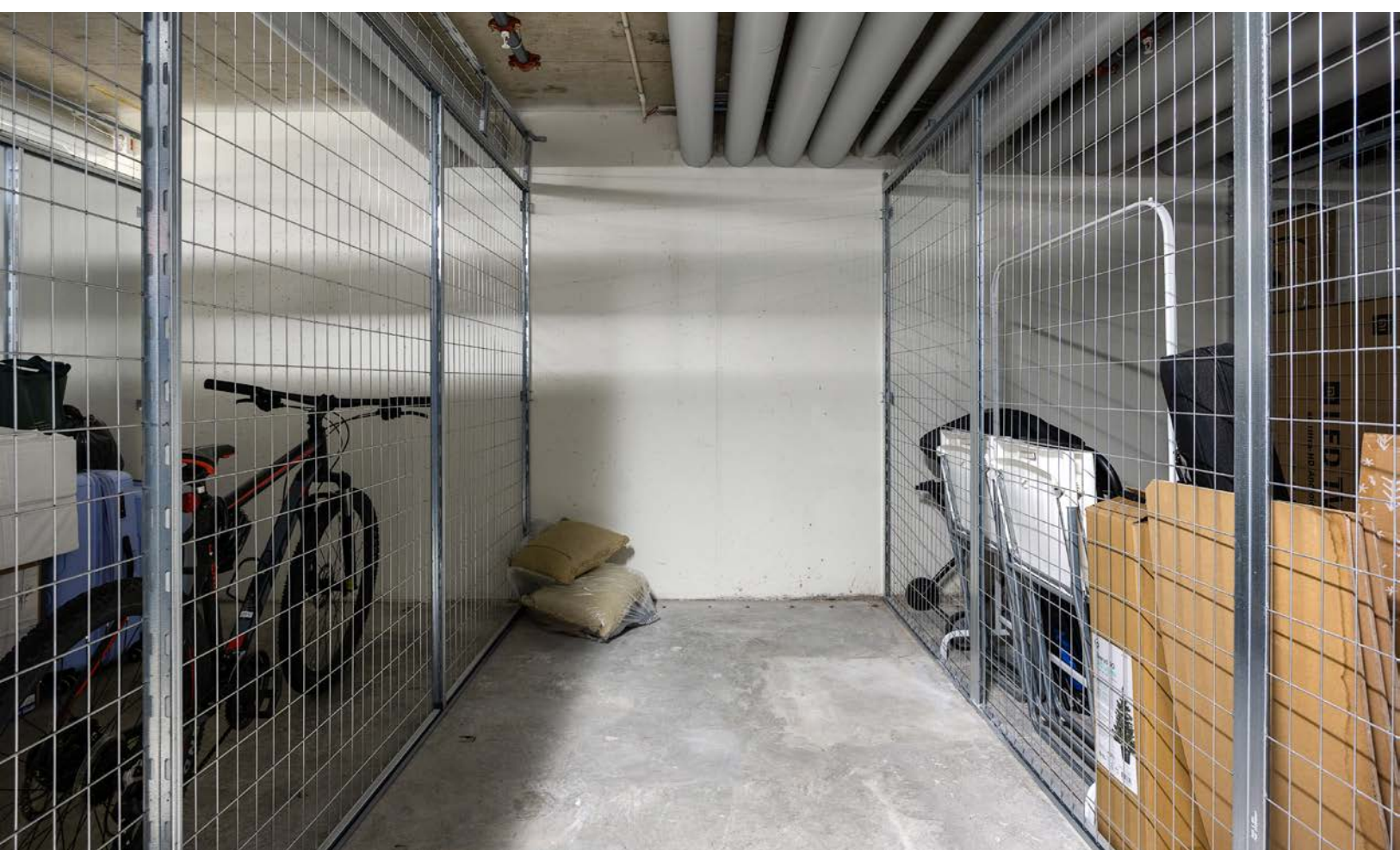






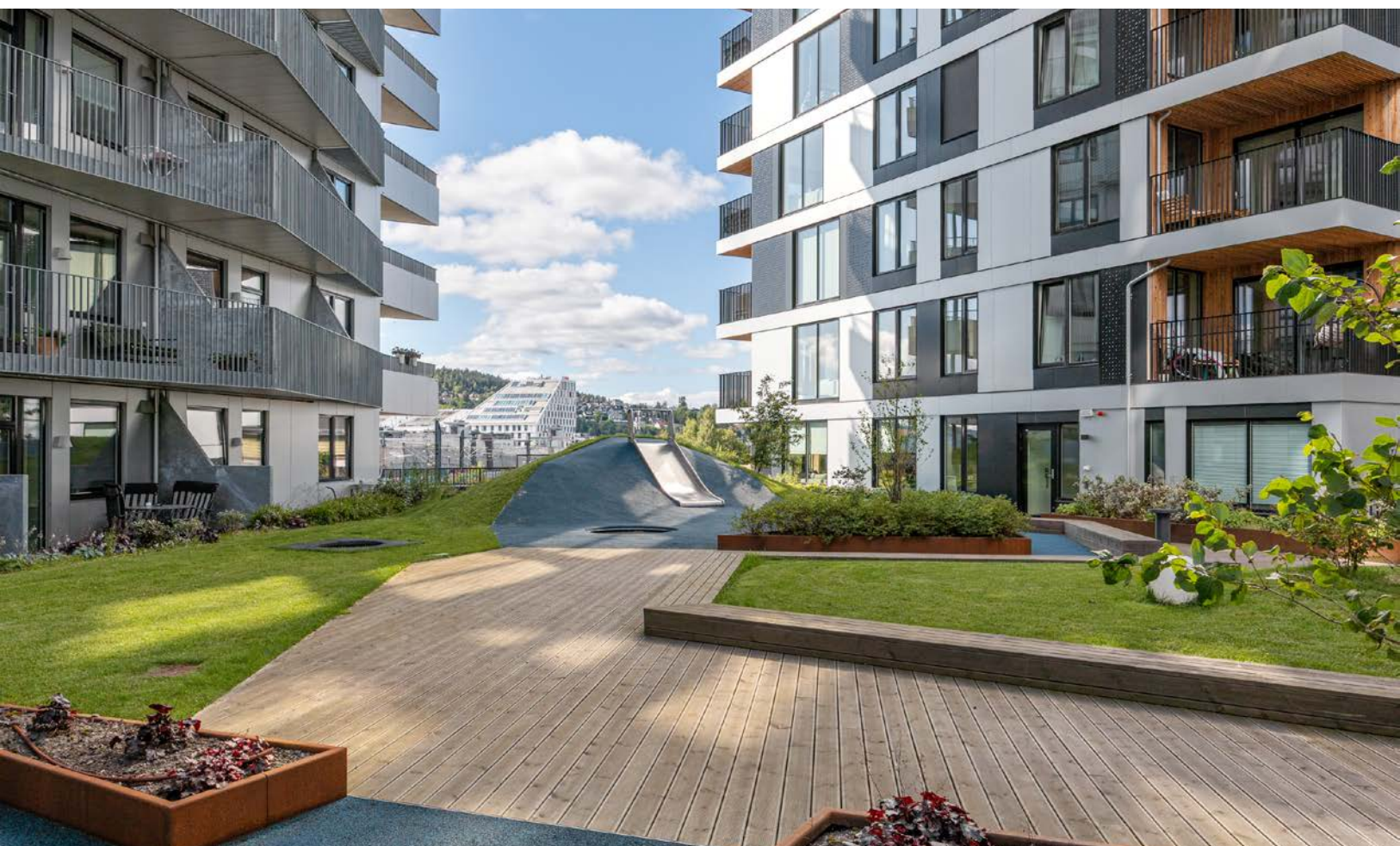






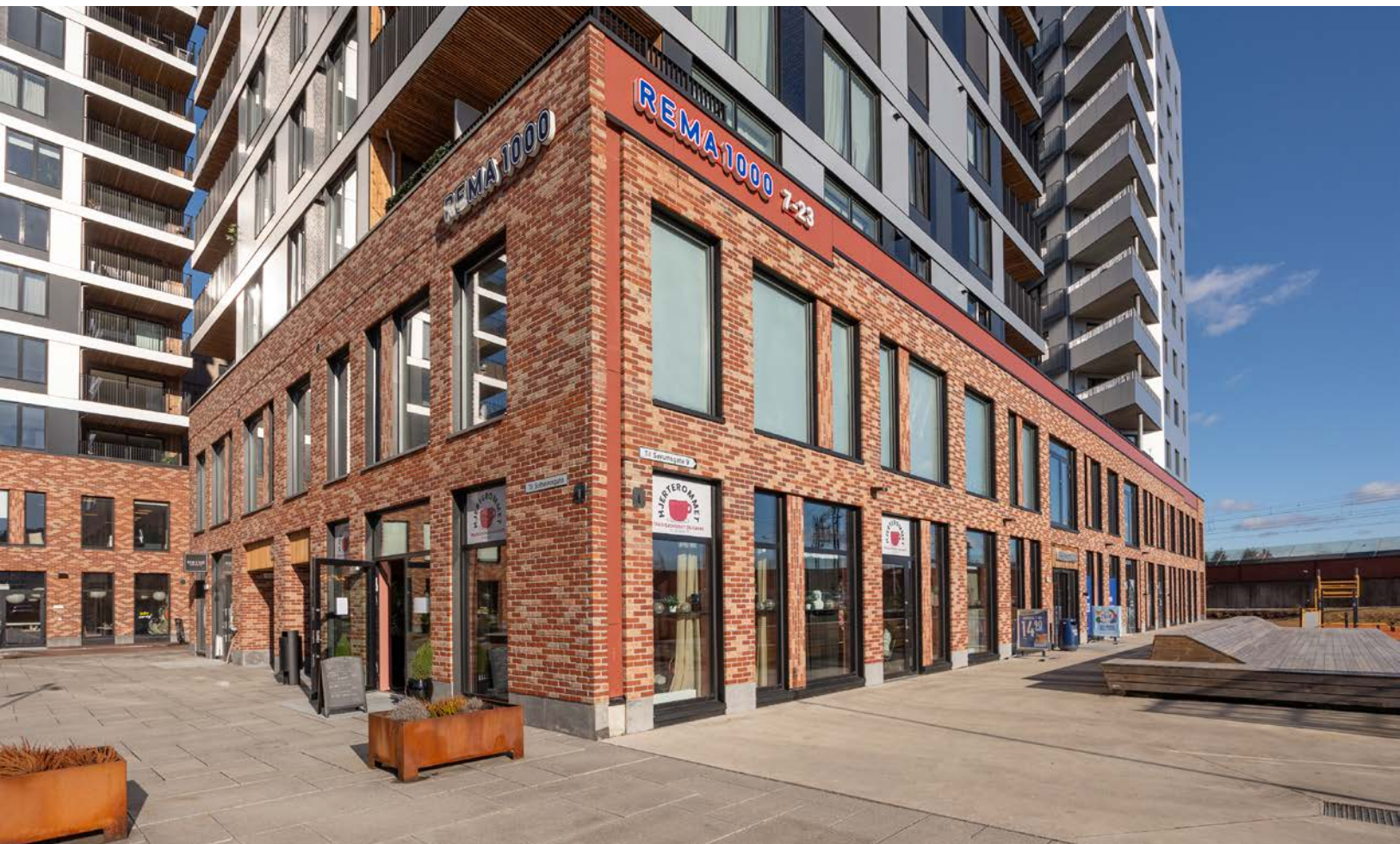


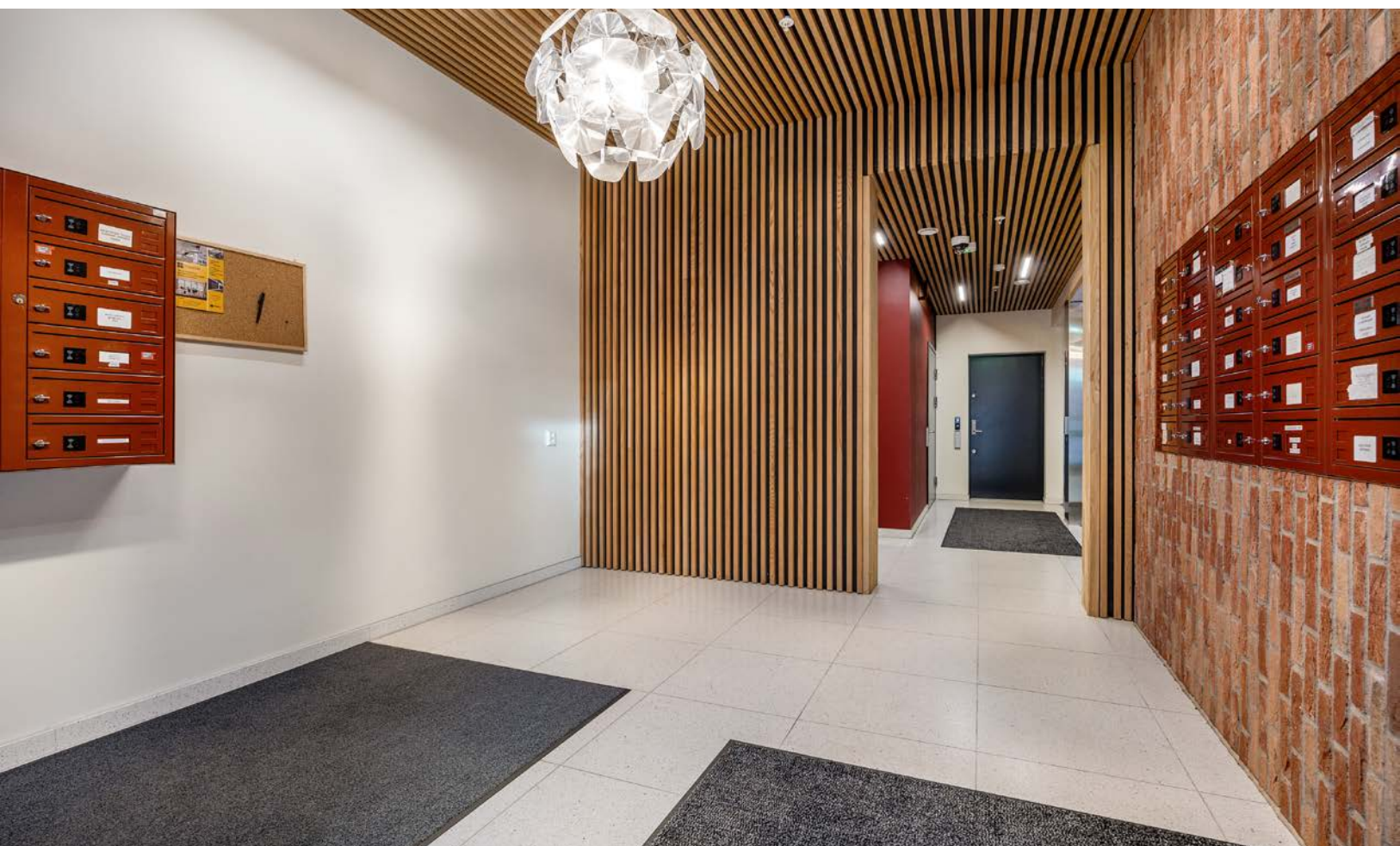
Leilighetsbygget har pen
arkitektur.





















Området er sentralt,
men byr også på fine
turmogiligheter.















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sørumsåta 9 (Leilighet 1106) , 2000
LILLESTRØM

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 81, bnr. 2716, snr. 76

Markedsverdi

4 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 18925-1887

Referansenummer: ZQ3212

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Paul Magnus
Sundal



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
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 papp eller folie. Utvendige fasader med plater 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. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, med utvendig aluminiumsprofil. Bygningen har malt hovedytterdør. Malt terrasse skyvedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra med utvendig aluminiumsprofil. Balkong utsgang fra stue. Betongkonstruksjon. 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 fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne 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.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp, innebygget stekeovn, 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 besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Det er etablert radiatorer som 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	57 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	57 m ²
Totalpris	4 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

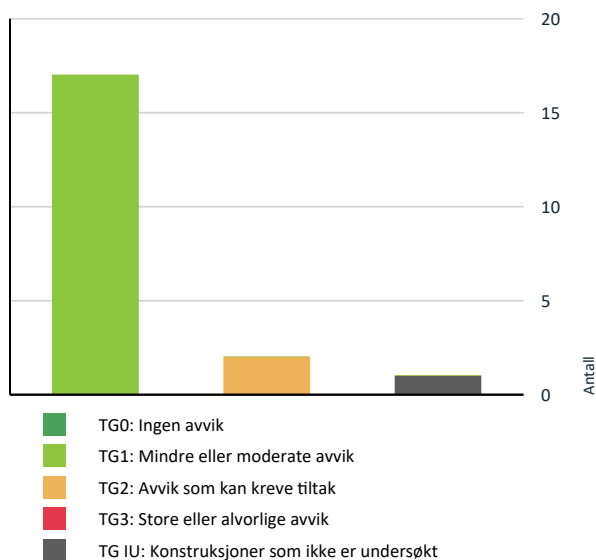
[Gå til side](#)

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 > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[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. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, med utvendig aluminiumsprofil.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Dører - 2

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

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utgsg fra stue. Betongkonstruksjon.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Andre utvendige forhold

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis noen hakk i parkett.

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.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 2023

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2023

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2023

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

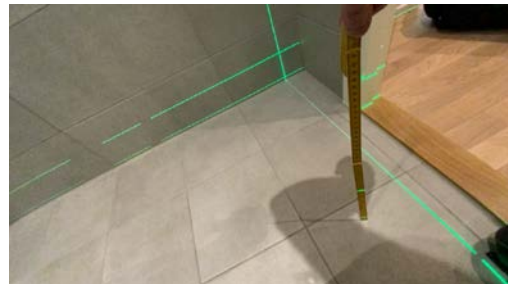
Det er et område innenfor døren på badet hvor gulvet ikke har fall mot sluket. Det bør være fall på hele gulvet mot sluk. Dette er i en sone på gulvet det ikke er belastning av vann. Øvrig gulv på bad har tilfredsstillende fall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet i området som angitt.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2023

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1J 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.

Årstall: 2023

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp, innebygget stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2023

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2023

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2023



Tilstandsrapport

ⓘ TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2023

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2023

ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Årstall: 2023

ⓘ TG 1 Vannbåren varme

Det er etablert radiatorer som oppvarming.

Årstall: 2023



Elektrisk anlegg

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

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

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

Tilstandsrapport

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

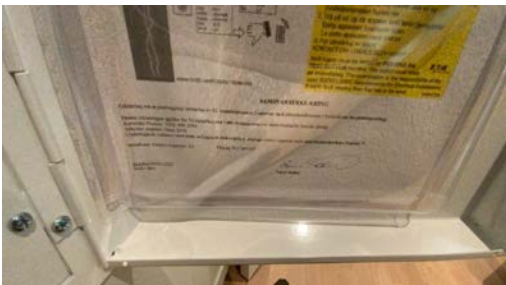
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse 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.



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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

57 m²/52 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad,
Stue/kjøkken, Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 600 000

Tillegg for andel fellesformue	+	15 866
Fradrag for andel felles gjeld	-	32 903

Konklusjon markedsverdi

4 600 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Solheimsgata 9 ,2000 LILLESTRØM 44 m ² 2022 1 sov	19-06-2025	4 690 000	4 650 000		4 650 000	105 682
2 Sørumsgata 1A ,2000 LILLESTRØM 46 m ² 2023 1 sov	15-05-2025	4 490 000	4 650 000		4 650 000	93 000
3 Landstads gate 43 ,2000 LILLESTRØM 50 m ² 2021 1 sov	18-11-2025	4 700 000	4 600 000		4 600 000	92 000
4 Sørumsgata 9 ,2000 LILLESTRØM 52 m ² 2023 1 sov	18-01-2026	4 370 000	4 600 000		4 600 000	88 462
5 Sørumsgata 9 ,2000 LILLESTRØM 52 m ² 2023 1 sov	01-09-2025	4 350 000	4 600 000		4 600 000	88 462

Kilde :
Eiendomsverdi

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 fra 1 mars 2026	Kr.	44 832
--------------------------------	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
--	-----	----------

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 950 000
--	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 950 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekostnad 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.	+ 1 650 000
---	-----	-------------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 650 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

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

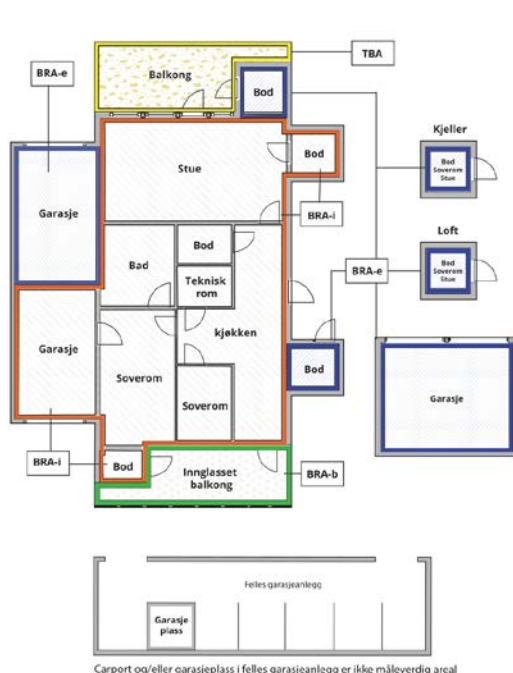
Hva er måleverdig areal?

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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)		
Etasje	52			52	8
Kjeller		5		5	
SUM	52	5			8
SUM BRA	57				

Romfordeling

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

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	2716		76		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse

Sørumsgrata 9 (Leilighet 1106)

Hjemmelshaver

Bunde Mk AS

Kommentar

Eiendommen er festet. Tomtearealet er ikke oppgitt, dette påvirker ikke verdifastsettelsen.

Boligselskap

Meierikvartalet Rand

Boligsameie

Felles formue

Kr. 15 866 31.12.2025

Eierandel

52 / 4819

Forretningsfører

Usbl

Felles gjeld:

Kr. 32 903 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. 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

SP4905785

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	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.02.2026	Eier har ikke bebodd boligen	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.02.2026	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	25.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Paul Magnus Sundal

Boligen

2000 LILLESTRØM

3205-81/2716/0/76

- ♦ 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?

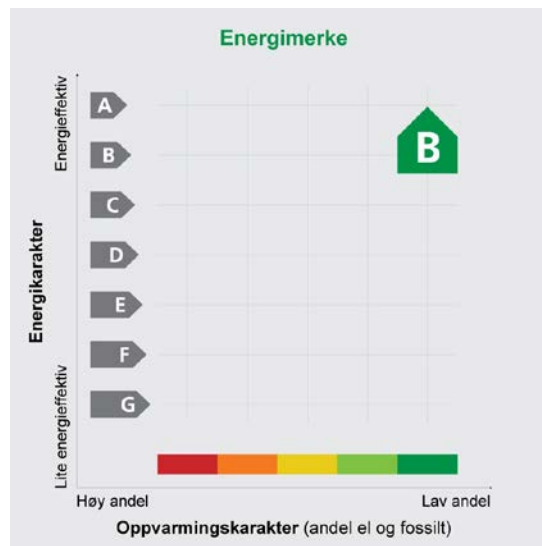
♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Adresse	Sorumsgata 9
Postnr	2000
Sted	Lillestrøm
Leilighetsnr.	
Gnr.	81
Bnr.	2716
Seksjonsnr.	76
Festenr.	
Bygn. nr.	300878092
Bolignr.	H1106
Merkenr.	A2023-1477650
Dato	14.02.2023

Innmeldt av Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/



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

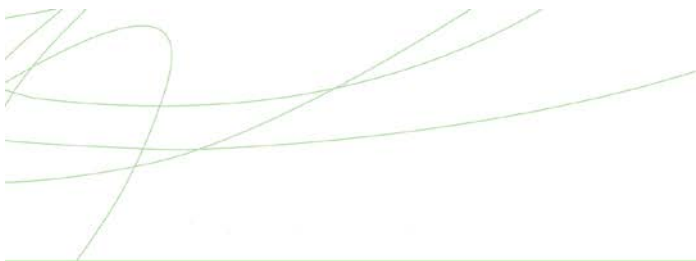
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

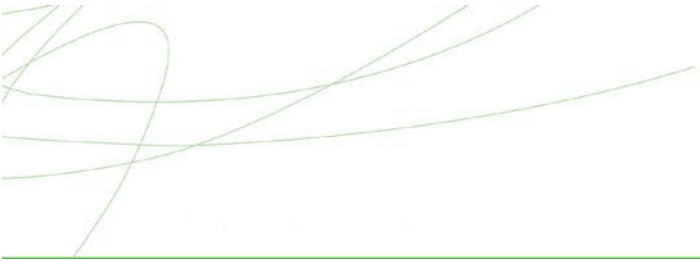
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2023

BRA: 150,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

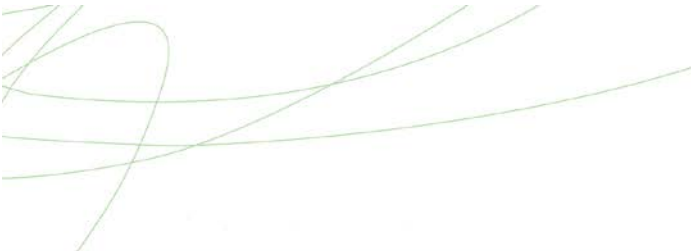
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

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: Sørumsgrata 9
Postnr/Sted: 2000 Lillestrøm
Leilighetsnummer:
Bolignr: H1106
Dato: 14.02.2023 14:51:51
Energimerkenummer: A2023-1477650
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/

Gnr: 81
Bnr: 2716
Seksjonsnr: 76
Festenr:
Bygnnr: 300878092

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsId	
ByggId	
BruksenhetsId	
AdressId	
VegAdressId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3030
Gnr.	81
Bnr.	2716
Snr.	76
Fnr.	
Gateadresse	Sørumsgrata 9
Postnummer	2000
Poststed	Lillestrøm
Bygningsnr.	300878092
Bolignr.	H1106
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	14.02.2023
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	65 m ²
Areal tak	15 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	34 m ²
Oppvarmet BRA	150 m ²
Totalt BRA	150 m ²
Oppvarmet luftvolum	389 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	85,0 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	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,52 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,52 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,80 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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	0,72
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	0,13
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	0,000
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	0,870
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	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.2.2023
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	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	19,3
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,4
Varmtvann	29,8
Vifter	6,7
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	89,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13922 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	92,77 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8547 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	92,77 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13922 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	5872 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8050 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13922 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,6 %
--------------------------------------	--------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lise Lundberg

Dato utkjørt: 11.02.26 Side 1 av 2

Meierikvartalet Rand Boligsameie	Vår ref.:	2420/76
Sørumsgata 9	Type:	Boligsameie
2000 LILLESTRØM	Eiere:	Bunde MK AS
Organisasjonsnr:	930 544 639	Seksjonsnr: 76

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 390

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 441
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	199
Måler:	2420 Techem avleser - Vann/avløp: Akonto vann og avløp (24203 - 76)	750

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.03.2026	Tot. utg. i kr.:	3 736,20
Felleskostnader:	Felleskostnader		2 441
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd		199
	Renovasjonsgebyr		346,20
Måler:	2420 Techem avleser - Vann/avløp: Akonto vann og avløp (24203 - 76)		750

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.	32 903
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.	3 011 879

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	32 903	Andre inntekter:	547
Annen formue:	15 866	Utgifter:	0	

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

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 76	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022
Gårds/bruksnr: 81/2716 - seksjon:76
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Festet
Tomteareal: 1212.2
Årlig festeavgift:301 188,00
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	13.03.2023	Første innflytting:	13.03.2023	SSBnr:	H1106
Etasje:	11	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lise Lundberg

Dato utført: 11.02.26 Side 2 av 2

Meierikvartalet Rand Boligsameie	Vår ref.:	2420/76
Sørumsgata 9	Type:	Boligsameie
2000 LILLESTRØM	Eiere:	Bunde MK AS
Organisasjonsnr: 930 544 639		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard: Nei	Kategori:	Blokk
Fasiliteter:		

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

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

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.

Alle boligsameier skal betale andel festeavgift iht 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.

VEDTEKTER

for

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

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

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

§ 1

NAVN OG FORMÅL

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

Meierikvartalet RAND Boligsameie består av 85 boligseksjoner,

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 81 bnr. 2716 i Lillestrøm kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til uødig eller urimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål.

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

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

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

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

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

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

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

§ 3

FELLESKOSTNADER

3-1 Fordeling av Felleskostnader

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

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

Kostnader med vann, oppvarming, varmtvann og fjernvarme for den enkelte bruksenhet skal fordeles etter faktisk forbruk. Kostnadene faktureres a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk påfølgende halvår/år. Styret i sameiet beslutter nærmere hvor ofte avlesning skal skje. For seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass, så dekker seksjonseier sin forholdsmessige andel av kostnadene forbundet med drift og vedlikehold, samt eventuelt kostnader i forbindelse med el-billading, slik det fastsatt av Meierikvartalet Driftsforening.

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

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

3-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

3-3 Heftelsesform

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

§ 4

SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

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

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

§5 SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

§ 6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

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

§ 7

STYRET

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

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

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

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

§ 8

OM STYREMØTET

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

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

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

§ 9

ÅRSMØTET

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 11

MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

§ 12

OM ÅRSMØTET

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkomende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

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

§ 13

FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

§ 14

MINDRETALLSVERN

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

§ 15

MISLIGHOLD

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

skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16

FRAVIKELSE

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

§ 17

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 18

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemming om

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

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

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

§ 19

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

§ 20

UTEARELAER/DRIFTSFORENING MV

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

Seksjonseierne i Meierikvartalet RAND Boligsameie har plikt og rett til å være medlem av driftsforening. Driftsforening har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser. Driftsforeningens medlemmer er pliktig å godta vedtekter som er utarbeidet for driftsforening.

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

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

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

Husordensregler for Meierikvartalet RAND

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Generelt:

Beboerne skal sørge for:

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

Balkong:

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

Særlige endringer av leiligheten:

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

4. Fellesarealer

Generelt:

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapets eiendom, inklusive fellesarealene.

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

Sykelrom:

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

5. Kjøring og parkering

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

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

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet.

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

7. Brannvern

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

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

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

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

8. Brudd på ordensreglene

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



INNKALLING 2024

Meierikvartalet Rand Boligsameie

Torsdag 06.06.2024 kl. 19:00

Meierikvartalet selskapslokale Tårnhus 1 2. etasje

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. 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 Rand Boligsameie

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 150000 ,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

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

5.1 Valg av medlemmer til styret

Anders Thorstensen (H1201 - eier)

Cornelius Schmith (H1101)

Nicolay Tran Thorsrud (H0806 - eier)

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

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

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

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

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

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

Videre stemmer det over kandidatene.

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

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

5.3 Valg av valgkomite

Styret ønsker en valgkomite for neste års årsmøte.

Forslag til vedtak: Det velges en valgkomite.

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

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2023 Meierikvartalet Rand Boligsameie

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

Balanse 2023 Meierikvartalet Rand Boligsameie

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

Balanse 2023 Meierikvartalet Rand Boligsameie

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

Sted: _____

Dato: _____

Bjørre Skogvold
Styreleder

Lasse Fjellrestrand
Nestleder

Camilla Hestdal
Styremedlem

Florentina Fejzi
Styremedlem

Line Mark Jensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Sameiet ble stiftet 06.10.2022. Innflytting var i mars 2023.

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gir på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet består av 85 boligseksjoner.

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

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

Målingsbaserte utgifter:

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

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

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

Avregning gir på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 3 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 4 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
i rets resultat	0	648 668	648 668
Sum opptjent egenkapital	0	648 668	648 668
Sum egenkapital	0	648 668	648 668

Note 5 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
2980 Andre p ³ l ³ pte kostnader	612 025	0
Sum	612 025	0

Konto 2980 best³ r av avsetning for kaldtvann p³ kr 382 500 samt avsetning for festeavgift p³ kr 229 524,57. Faktura p³ dette vil bli sendt fra MK driftsforening i 2024.

Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Rand Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meierikvartalet Rand Boligsameie

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



Til årsmøtet i Meierikvartalet Rand Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-24 11:29:02 UTC



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

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Årsmelding 2023 - Meierikvartalet Rand Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Meierikvartalet Rand Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Meierikvartalet Rand Boligsameie ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 930544639. Meierikvartalet Rand Boligsameie består av 85 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

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

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

Styrets arbeid

Innledning

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

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

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

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

Styrets arbeide

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

Større saker behandlet:

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

- Støy internt og eksternt.
- Saker fra beboere.

Befaringer, overtakelse og årsmøter.

Ekstraordinært årsmøte 17. januar 2023.

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

Forhåndsbefaring, overtakelse og innflytting

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

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

Det var avsatt to hele dager til overtakelse.

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

Innflytting startet lørdag 17, mars 2023.

Ekstraordinært årsmøte og beboermøtet 8. november 2023

Ekstraordinært årsmøte

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

Beboermøtet

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

Deltakelse i eksterne styrer og møter

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

Boligdriftsforeningen

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

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

Driftsforeningen

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

Statusmøter

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Meierikvartalet Rand Boligsameie

Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

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

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Børre Skogvold

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte: 13

Antall fullmakter: 2

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 150.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Anders Thorstensen (H1201 - eier)

Cornelius Schmith (H1101)

Nicolay Tran Thorsrud (H0806 - eier)

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

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

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

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Anders Thorstensen og Nicolay Tran Thorsrud.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Anne Kristin Sjøhaug og Cornelius Schmith.

5.3 Valg av valgkomite

Styret ønsker en valgkomite for neste års årsmøte.

Vedtak:

Valgt ble: Håkon

Protokoll for Meierikvartalet Rand Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)

07.06.2024

Protokollvitne

Børre Skogvold (sign.)

07.06.2024



INNKALLING 2025

Meierikvartalet Rand Boligsameie

Onsdag 09.04.2025 kl. 17:30

Meierikvartalet Tårnhus 1 - Selskapslokale

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. 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 Rand Boligsameie

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 200.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

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

5.1 Valg av leder

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

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

5.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

5.4 Valg av valgkomite

Det ønskes at det velges en valgkomite for neste år.

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

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Meierikvartalet Rand Boligsameie

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

Balanse 2024 Meierikvartalet Rand Boligsameie

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

Balanse 2024 Meierikvartalet Rand Boligsameie

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

Sted: _____

Dato: _____

Børre Skogvold
Styreleder

Nicolay Tran Thorsrud
Styremedlem

Anders Thorstensen
Styremedlem

Line Marki Jensen
Styremedlem

Camilla Hestdal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 85 boligseksjoner.

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

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

Målingsbaserte utgifter.

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

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

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

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar HMS, SMS i portal	6 188	0
Sum	6 188	0

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 154	0
Sum	2 154	0

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

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

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	34 005	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	725	2 336
Sum	34 730	2 336

Konto 6714 gjelder bistand på utsendelse av budsjett.

Note 8 - Andre kostnader

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

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	648 668	229 193	877 861
Sum opptjent egenkapital	648 668	229 193	877 861
Sum egenkapital	648 668	229 193	877 861

Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Rand Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meierikvartalet Rand Boligsameie

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



Til årsmøtet i Meierikvartalet Rand Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Meierikvartalet Rand Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-18 13:39:47 UTC



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

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Meierikvartalet Rand Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Meierikvartalet Rand Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Meierikvartalet Rand Boligsameie ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 930544639

Meierikvartalet Rand Boligsameie består av 85 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Meierikvartalet Rand Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4905785. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

Innledning

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

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

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

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

Styrets arbeide

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

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

Utdrag av saker behandlet / utført:

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

Avfall

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

Møter

Årsmøte 6. juni 2024

Viser her til referat fra årsmøtet

1 års befaring

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

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

Beboermøtet 30. Oktober 2024

Saker her var

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

Deltakelse i eksterne styrer og møter

Boligdriftsforeningen

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

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

Driftsforeningen

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

Statusmøter

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVET. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 09.04.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Børre Skogvold

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte: 13

Antall fullmakter: 2

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 150.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Anders Thorstensen (H1201 - eier)

Cornelius Schmith (H1101)

Nicolay Tran Thorsrud (H0806 - eier)

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

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

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

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Anders Thorstensen og Nicolay Tran Thorsrud.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Anne Kristin Sjøhaug og Cornelius Schmith.

5.3 Valg av valgkomite

Styret ønsker en valgkomite for neste års årsmøte.

Vedtak:

Valgt ble: Håkon

Sørumsgata 9

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

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

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

Byhaven Parkering Skedsmo	4 min
Lillestrøm	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

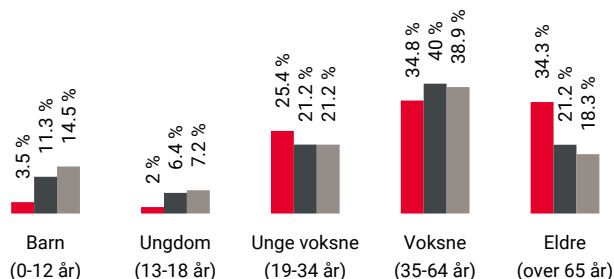
Bra 75/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	9 min 0.6 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	14 min 1 km
Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Meierikvartalet	4 min
Kiwi Lillestrøm PostNord	5 min 0.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 81/100



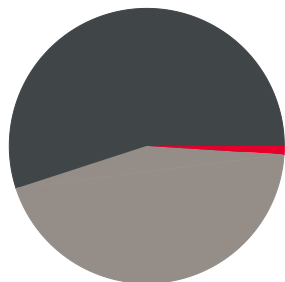
Vedlikehold veier

Godt velholdt 79/100

Sport

⚽ Lillestrøm videregående Aktivitetshall	10 min 🚶 0.8 km
⚽ Solbakken, gymsal Aktivitetshall	11 min 🚶 0.8 km
🏊 EVO Lillestrøm	2 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Lillestrøm	5 min 🚶

Boligmasse



■ 1% enebolig
■ 55% blokk
■ 44% annet

«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Lillestrøm Torv

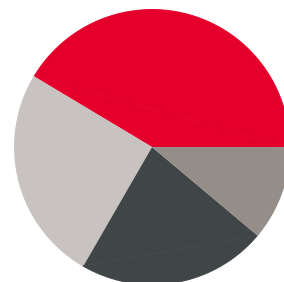
3 min 🚶



Apotek 1 Meierikvartalet

3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



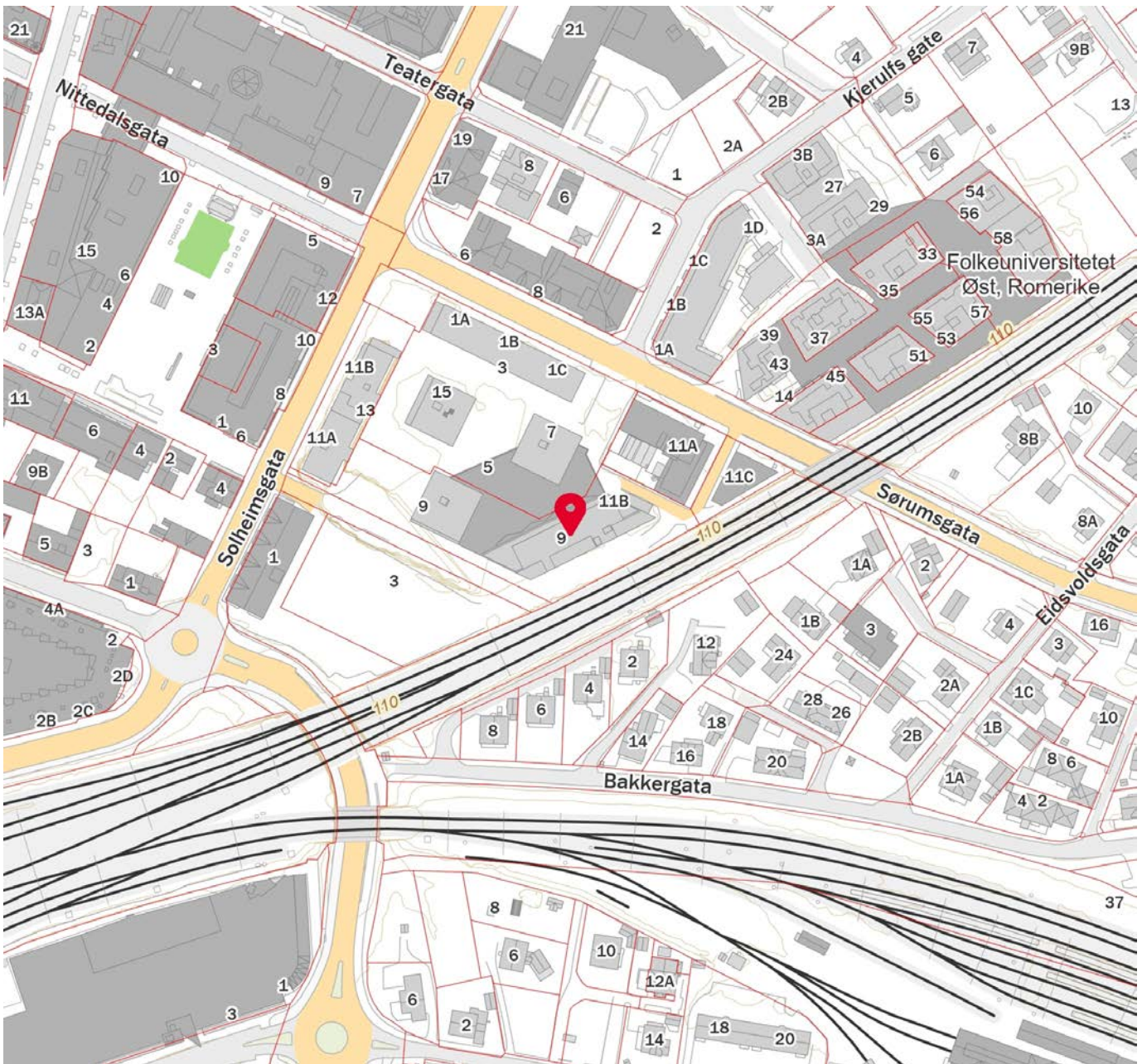
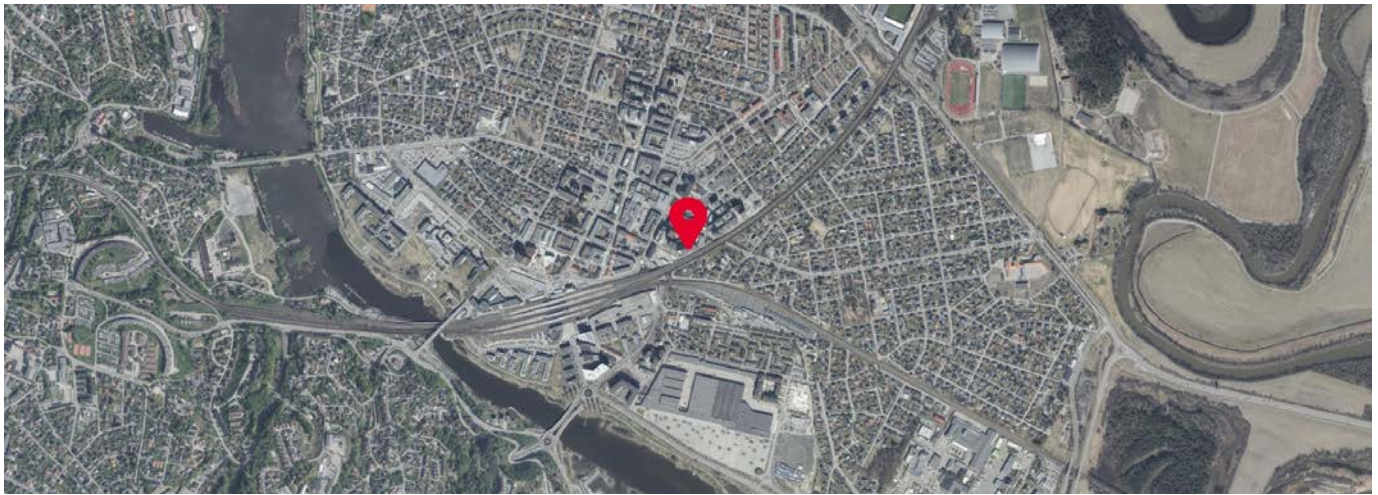
0%

55%

■ Lillestrøm Torv
■ Lillestrøm
■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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. AVTREKKSVENTILATER 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 landbrukseiendom, 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: Sørumsgrata 9 (Leilighet 1106)
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