

Solheimsgata 15



Velkommen til

Solheimsgata 15



Salgsoppgaven produsert 27. juni 2025

MEIERIKVARTALET

Unik og svært lekker 4-roms leilighet i 14. etasje! Fantastisk panoramautsikt - Påkostet kjøkken fra Svane - Garasje

Prisantydning	14 990 000,-
Omkostninger	376 100,-
Totalpris	15 366 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 119,-
BRA-i	130 kvm
Totalt BRA	130 kvm
Soverom	3
Etasje	14

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2023

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

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







Kort fortalt

Velkommen til Meierikvartalet!

Dette er en svært innbydende og lekker 4-roms hjørneleilighet i 14. etasje med spektakulær utsikt så langt øyet ser! Leiligheten ligger mot sydvest og har svært gode lysforhold gjennom panoramavinduene. Innvendig holder leiligheten en høy standard, og er blant annet påkostet med nytt kjøkken og plassbygde garderobeskap - begge fra Svane.

Høydepunkter:

- Svært gode solforhold fra tidlig ettermiddag til sent på kveld
- Utvendige screens mot syd og vest
- Vannbåren gulvvarme
- Lekkert og oppgradert kjøkken fra Svane med integrert kaffemaskin, stekeovn, vinskap og oppvaskmaskin, samt platetopp med nedfelt ventilator
- To baderom, ett tilknyttet hovedsoverom
- Fantastisk utsikt!
- Garasjeplass med lademulighet
- Mulighet for kjøp av ekstra garasjeplass

Arealer og innhold

BRA-i:	130 kvm
Totalt BRA:	130 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

14. etasje:
BRA-i: 130 kvm.
Total BRA: 130 kvm.
TBA: 12 kvm.


Bad
3 m²
Sov
15 m²
WIC
4 m²
Sov
10 m²
Gang
13 m²
Bibliotek/kontor
10 m²
Bad
9 m²
Bod
3 m²
Stue/kjøkken
48 m²
Balkong
11 m²
Kjøkken


0
1
2
3
4
5 m
Målestokken er veiledende
N







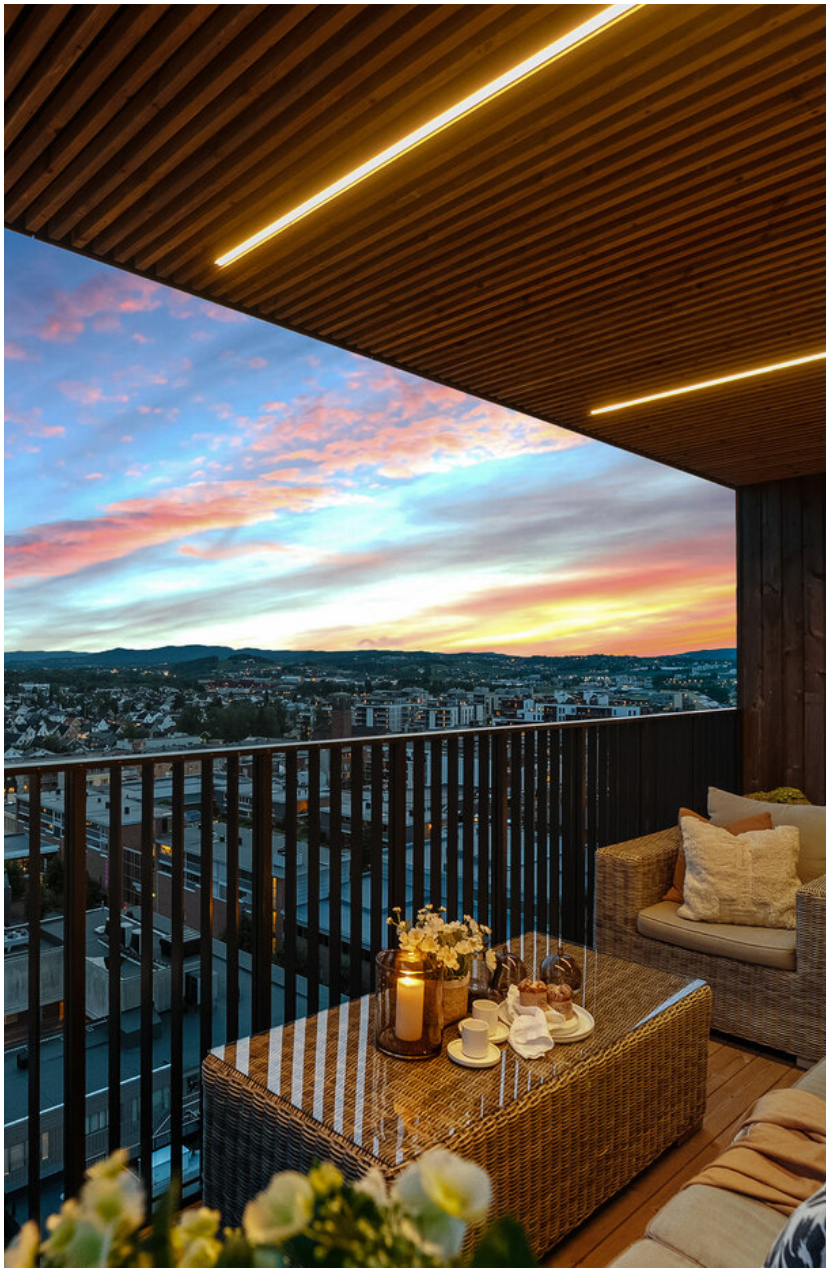






























Informasjon

Solheimsgata 15

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0250/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Solheimsgata 15, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 2715 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Frode Skjevik

Kjøpesum og omkostninger
14 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
374 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
376 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
388 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 366 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 378 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
14

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 130 kvm
Totalt BRA: 130 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
14. etasje:
BRA-i: 130 kvm.
Total BRA: 130 kvm.
TBA: 12 kvm.

Innhold
14. etasje:

Entré, stue/kjøkken, tre soverom, to bad og walk-in garderobe.

Standard

Velkommen til en enestående mulighet i 14. etasje! Denne unike og spektakulære leiligheten fra 2023 kombinerer moderne arkitektur, gjennomtenkt planløsning og en fantastisk utsikt du sjelden ser maken til.

Leiligheten byr på tre romslige soverom, to stilrene bad og åpne, lyse oppholdsrom med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Hovedsoverommet har eget bad og god garderobeplass – perfekt for deg som ønsker komfort og funksjonalitet i hverdagen.

Kjøkken og stue er designet for både hverdag og underholdning, med moderne løsninger, integrerte hvitevarer og en åpen planløsning som gir en luftig og sosial atmosfære. Herfra har du også utgang til en romslig balkong hvor du kan nyte panoramautsikt og vakre solnedganger. På kjøkkenet er det eksklusive, integrerte hvitevarer med blant annet stekeovn og kaffemaskin fra Gaggenau, to kjøleskap fra Electrolux, platetopp fra Bora med integrert ventilator fra Temptech, samt vinskap.

Bygget er nytt fra 2023 og holder høy standard med heis, moderne fellesarealer og gode parkeringsmuligheter. Leiligheten ligger høyt og fritt, og gir en unik kombinasjon av privatliv og nærhet til byens fasiliteter.

Dette er en bolig for deg som ønsker det lille ekstra – både når det gjelder beliggenhet, utsikt og bokvalitet.

Alt i alt har denne hjørneleiligheten alt man kan ønske seg av komfort, kvalitet og stil. Med sin fantastiske utsikt, høy standard og eksklusive beliggenhet, kan du bare flytte rett inn. Dette er et hjem hvor du kan nyte livet i fulle drag. Velkommen til din fremtidige boligdrøm!

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
Det er mulighet for kjøp av en plass nr. 2. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- 15. mars 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, det er montert taklamper i leiligheten.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært Elektro Experten.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

Selger har ikke innhentet tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova. Forskriften stiller minstekrav til hvilke bygningsdeler som skal undersøkes, hvordan disse undersøkelsene skal skje, og hvordan informasjonen skal presenteres i rapporten. Det er ikke lovpålagt å innhente slik tilstandsrapport, men fraværet av en slik rapport innebærer normalt at det er gjort færre undersøkelser av byggesakkyndig og at kjøper får mindre informasjon om

eiendommen enn hva kjøper ville fått dersom det var innhentet en tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering. Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 119,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: 4.760,-
TV/Bredbånd: 359,-
Akonto vann/avløp: 1.000,-

Det tilkommer et gebyr på kr. 350,- pr. mnd. for garasjeplass.

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

Andre utgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 4 828,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie, orgnr. 930552526

Om sameiet

Sameiet Tårnhus 3 består av totalt 52 boligseksjoner.
Blokken er på 15 etasjer, hvorav 3.-15. etasje består av boliger.

Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesareal i 3. etasje.

Det er opprettet en felles driftsforening og en boligdriftsforening for Meierikvartalet. Driftsforeningene skal forvalte og vedlikeholde fellesarealene. Seksjonseiere i Tårnhus 3 er pliktige medlemmer og må betale en årlig medlemskontigent som dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader. Avgiften fastsettes i årsmøtet til foreningene og er tinglyst med heftelse på hver seksjon.

Forretningsfører er USBL.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Fellesformue

Kr 16 749,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Utdrag fra årsregnskap 2024:

Sum inntekt: 1.934.904,-
Sum kostnad: 1.877.367,-
Årsresultat: 93.266,-

Vedtekter og husordensregler

Det foreligger vedtekter og husordensregler. Disse følger som vedlegg.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i boligsameiet under forutsetning av at dette ikke medfører unødvendig eller urimelig ulempe for øvrige beboere. Se husordensreglene punkt 6 for for øvrige vilkår.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP5102441

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 212 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meierikvartalet i Lillestrøm er en pulserende og sjarmerende del av byen som har en unik appell for de som søker en urban livsstil ved å bo i sentrum med alt du trenger utenfor døren. Her får man et yrende liv på bakkeplan med restauranter, matbutikk samt kort vei til togstasjonen.

Videre bor du med umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og byens fasiliteter. På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger og kan by på et fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker.

I tillegg til eget kjøpesenter og koselige handlegater har Lillestrøm et flott kulturhus, kino og et mangfold av restauranter, kaféer og uteplasser. På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer, og Byfesten er et av årets høydepunkt. Da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på en av mange scener.

Fra leiligheten er det kun en kort spasertur til Åråsen fotballstadion og litt bortenfor finner du koselige Sørum gård, Skedsmohallen, fine turstier og Lillestrøm golfklubb. Nebbursvollen Friluftsbad ligger ved Nitelva og er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk med mer. I samme område finner du flotte tur- og rekreasjonsområder samt opplyste stier perfekt for en joggetur. Lillestrøm satser stort på kunst og kultur, og det er utplassert flere statuer og andre kunstverk langs stiene.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Coop Extra og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Lillestrøm Torv kjøpesenter, samt de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum, rett utenfor døren. Det er også kort vei

til Coop Obs Hypermarked og Strømmen Storsenter, landets mest innholdsrike kjøpesenter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Lillestrøm togstasjon ligger kun 600 meter fra leiligheten. Toget fra Lillestrøm til bl.a. Oslo S og Oslo Lufthavn har en reisetid på henholdsvis 10 og 12 minutter. Med bil fra sentrum tar det ca. 5 min til Strømmen, 8 min til Lørenskog, 16 min til Oslo S og 23 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 12.05.2023. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk. Arbeid som gjenstår i tiltaket frem til ferdigstillelse, er bygg B1 (langs Solheimsgata), deler av B4 basen, deler av kjeller samt enkelte utomhusområder.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann og avløp. Adkomst via annen veg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område regulert til sentrumsformål - nåværende i henhold til kommuneplan, og nærliggende områder er regulert til samme formål, bane - nåværende og boligbebyggelse - nåværende.
I henhold til reguleringsplanen ligger eiendommen i område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Nærliggende områder er regulert til samme formål, gate med fortau, torg, bolig / forretning / kontor.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/81/2715/49:
16.01.2014 - Dokumentnr: 42966 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
Årlig festeavgift: NOK 2 400 000
Gjelder fra dato: 01/01-2014
Tomteverdi: NOK 40 000 000
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmels om rett til å benytte heis, trapp og nødvendig areal til adkomst
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om rett til å bruke uteoppholdsareal til lek og rekreasjon
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmels om rett til boder
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Bestemmelse om vann/kloakk
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om rett til nødvendig infrastuktur
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale

Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om rett til å bruke avfallsløsning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om rett til bruk av areal for reparasjon av bygninger og konstruksjoner
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om boder
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om vann/kloakk
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om fjernvarme
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon av bygninger og konstruksjoner
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2021 - Dokumentnr: 1476425 - Bestemmelse om nettstasjon
Gjelder feste
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av nettstasjon S0345
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2022 - Dokumentnr: 43249 - Bestemmelse om nettstasjon
Gjelder feste
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269630 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Klima
Org.nr: 974 637 979
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2022 - Dokumentnr: 525583 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Forpliktet til å være medlem av felles driftsforening
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715 F
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2022 - Dokumentnr: 1314177 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 49
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 129/3839

15.05.2023 - Dokumentnr: 499420 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Klima
Org.nr: 974 637 979
Bestemmelse om boder

15.05.2023 - Dokumentnr: 499881 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Klima
Org.nr: 974 637 979
Bestemmelse om boder

23.05.2025 - Dokumentnr: 579886 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947
Bestemmelse om avfallsløsning
Bestemmelse om vedlikehold

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som

forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave & Ukens Bolig kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 3 000,-

Samlet skal selger betale kr. 121 010,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand,

har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. juni 2025

Megler

Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler 2

Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Solheimsgata 15

Solheimsgata 15

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	22 min 1.8 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	8 min 3.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	10 min 0.8 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	20 min 1.6 km

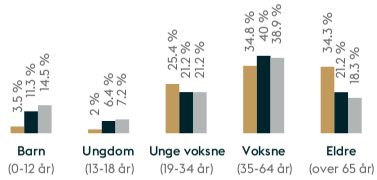
Offentlig transport

Kjerulfs gate Linje 320, 470, 480, 490	1 min 0.1 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21 km
Oslo Gardermoen	27 min

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	7 min 0.6 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	9 min 0.8 km
Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Sport

Lillestrøm videregående	9 min
Volla skole	10 min
EVO Lillestrøm	2 min
Sterkere Trening	7 min

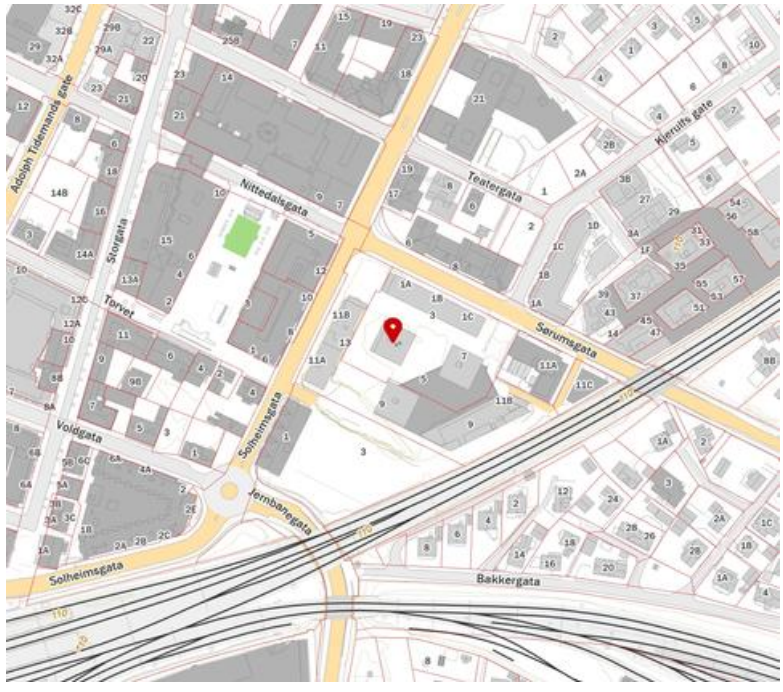
«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 81/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 79/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

AREALMÅLING

Leilighet

Solheimsgata 15
Lillestrøm
Lillestrøm kommune

Besiktningsdato 26.06.2025

BYGGMESTRENES TAKSERINGSFORBUND

Utført av:		
Takstmann/Murmester Sivert Dalen	Waldemar Thranes gate 55A 0173 Oslo	Tlf: 47841288 post@dalbeck.no

BEFARINGEN:

Hjemmelshaver:	Frode Skjevik
Rekvirent:	Kenneth Andreassen, Nordvik Lillestrøm
Rekvireringsdato:	24.06.2025
Tilstede:	Hjemmelhavers familie
Besiktningsdato:	26.06.2025

BYGNINGEN:

Matrikkeldata:	Gnr: 81 ,Bnr: 2715
Adresse:	Solheimsgata 15
Andelsnummer:	
Seksjonsnummer:	49
Postnr. Sted:	Lillestrøm
Byggeår:	2023

OM RAPPORTEN:

Denne rapporten er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og følger forbundets vedtekter og etisk regelverk. Rapporten kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger. Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring. Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

EGEN KOMPETANSE:

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

Oslo, den 26/06/2025

Sivert Dalen

DALBECK
TAKST

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.
Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.
BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

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

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
14.Etasje	130			12	126	4
SUM BYGNING	130			12	126	4
SUM BRA	130					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

MERKNADER OM AREALET:

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

Boligen disponerer en kjellerbod. Selger informerer om areal på ca 5m2. Boden er ikke tilgjengelig for arealoppmåling på befaringsdagen.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
23. jun. 2025
Oppdragsnummer

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Solheimsgata 15, 2000 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Frode Skjevik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mars 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 00000000
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det er montert taklamper i leiligheten

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Experten

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer:

HUSORDENSREGLER

MEIERIKVARTALET TÅRNHUS 3 BOLIGSAMEIE

1 GENERELT

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

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

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

2 RO OG ORDEN

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

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

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

3 BRUK AV BOLIGEN OG TILKNYTTEDE AREALER

3.1 Generelt

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

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

Det vises også til brukerhåndboken.

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

3.2 Balkong

Ved bruk av balkong gjelder følgende:

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

3.3 Endringer av boligen

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

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

4 FELLESAREALER

4.1 Generelt

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

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

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

Alle innvendige fellesarealer skal være røykfrie.

4.2 Dører, heiser og trappeoppganger

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

Blokkering av heisdører skal unngås.

4.3 Søppelavsug

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

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

4.4 Sykkelrom

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

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

5 KJØRING OG PARKERING

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

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

6 DYREHOLD

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

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

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

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

7 BRANNVERN

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

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

Gebyr for unødvendig brannutrykning faktureres den enkelte beboer.

8 EIERSKIFTE OG UTLEIE

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

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

Boligopplysninger:

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie
Solheimsgata 15
2000 LILLESTRØM

Vår ref.: 2421/49
Type: Boligsameie
Eiere: Frode Skjevik

Fødselsdato eier: 11.08.1970

Organisasjonsnr: 930 552 526
Seksjonsnr: 49

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 119**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 760
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	359
Måler:	2421 Techem avleser - Vann/avløp: Enhet: 2421/49 (24213 - 49)	1 000

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	68 621
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	2 338 210

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 23.06.2025

Utestående saldo: **6 119**

Felleskostnader:	6 119	Restanse:	6 119,02
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	68 621	Andre inntekter:	1 049
Annen formue:	16 749	Utgifter:	13		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	49	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023		
Gårds/bruksnr:	81/2715 - seksjon:49		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	529
Årlig festeavgift:	233 821,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5102441

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	16.05.2023	Første innflytting:	16.05.2023	SSBnr:	H1402
Etasje:	14	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				

Boligopplysninger:

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie
Solheimsgata 15
2000 LILLESTRØM

Vår ref.: 2421/49
Type: Boligsameie
Eiere: Frode Skjevik

Fødselsdato eier: 11.08.1970

Organisasjonsnr: 930 552 526

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon

Fasiliteter:

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

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

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

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.

Fastledd renovasjon og fasledd vann og avløp blir fakturert direkte fra Lillestrøm kommune.

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



INNKALLING 2024

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Torsdag 30.05.2024 kl. 18:00
Selskapslokale i Tårnhus 1, 2. etasje.

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Tid og sted: Torsdag 30.05.2024 kl. 18:00 - Selskapslokale i Tårnhus 1, 2. etasje.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

To kandidater har meldt seg som styremedlemmer:

Stine Ottesen Quille

Julie Andrea Haukås

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Forslag til vedtak: Styret fungerer uten varamedlem.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	571 726	0
B. Endring arbeidskapital	**571 726**	**0**
C. Arbeidskapital	**571 726**	**0**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 035 861	0
Kortsiktiggjeld	-464 135	0
C Arbeidskapital	**571 726**	**0**

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

Resultatregnskap 2023 Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

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

Balanse 2023 Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

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

Balanse 2023 Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

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

Sted:_____ Dato:_____

Mona Sæther
Styreleder

Grete Sjøttem Livieratos
Styremedlem

Bård Birkeland
Styremedlem

Stine Ottesen Quille
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

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

Sameiet består av 52 seksjoner.
Eiendommer er oppført på gnr. 81 bnr. 2715 i Oslo kommune. Eiertomt på 529 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenr. SP5102441.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner kaldt vann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 3 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

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

Noter årsregnskap 2023 Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Note 5 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	0	571 726	571 726
Sum opptjent egenkapital	**0**	**571 726**	**571 726**
Sum egenkapital	**0**	**571 726**	**571 726**

Note 6 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
2937 Påløpte energikostnader	2 626	0
2980 Andre påløpte kostnader	141 025	0
Sum	**143 650**	**0**

Konto 2980 gjelder avsetning av festeavgift for 2023.

2421 Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie Org. nr. 930552526

Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

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

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: UESXJ-EH0G4-PIMCG-4VI60-CW2CY-0F72L

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 rettvisende 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 document key: UESXJ-EH0G4-PIMC6-4VI60-CW2CY-0F72L

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-05-16 08:39:53 UTC
bankID

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 orginalen?
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**

Penneo Dokumentnøkkel: UESXJ-EH0G4-PIMC6-4VI60-CW2CY-0F72L

Årsmelding 2023 - Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

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

Styret har blant annet arbeidet med følgende i perioden:

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.05.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 30.05.2024 kl. 18:00 - Selskapslokale i Tårnhus 1, 2. etasje.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift



INNKALLING 2025

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Onsdag 09.04.2025 kl. 19:00
Meierikvartalet Tårnhus 1 - Selskapslokale

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Tid og sted: Onsdag 09.04.2025 kl. 19:00 - Meierikvartalet Tårnhus 1 - Selskapslokale

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av husordensregler

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Endring av husordensregler

Styret har lagt til følgende i de reviderte husordensreglene:

Under punkt 3.2 om balkong

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

Nytt punkt 4.2 om dører, heiser og trappeoppganger

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

Forslag til vedtak: vedlagte husordensregler blir vedtatt.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

Varamedlem, Julie Haukås - På valg

6.1 Valg av leder

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Det er to styremedlemmer på valg.

To kandidater har meldt seg som styremedlemmer:

Bård Birkeland

Julie Haukås

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

6.4 Valg av valgkomite

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

Forslag til vedtak: Det velges en valgkomite.

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

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

Balanse 2024 Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

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

Balanse 2024 Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

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

Sted:_____ Dato:_____

Mona Sæther	Bård Birkeland	Stine Ottesen Quille
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

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 ble stiftet 18.11.2022.

Sameiet består av 52 seksjoner.
Eiendommer er oppført på gnr. 81 bnr. 2715 i Oslo kommune. Eiertomt på 529 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenr. SP5102441.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner kaldt vann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Noter årsregnskap 2024 Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

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

Note 7 - Andre honorarer

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

Konto 6711 gjelder avregning av energi kostnader etter eierbrøk.
Konto 6714 er utarbeidelse av innkalling til årsmøte og bistand i forbindelse med utsendelse av budsjett.
Konto 6730 gjelder befaringsavtale på tekniske anlegg.

Note 8 - Andre kostnader

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

Note 9 - Egenkapital

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

Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 0J3DF-IHDBN-A IHJC-HWI1X-MH-O9SMT-MU9PA

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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 rettvisende 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 Dokumentnøkkel: 0J3DF-IHDBN-A IHJC-HWI1X-MH-O9SMT-MU9PA

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-24 08:08:05 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GIDRF-IHOBN-A IHJC-HWIXM-OSMIT-MU9PA

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5102441. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

Oppfølging av reklamasjonssaker med BundeBygg og Stor-Oslo Eiendom

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

Gjennomgang og inngåelse av avtaler

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

Økonomi

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

Deltakelse i Boligdriftsforeningen og Driftsforeningen

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

Øvrig

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2025

HUSORDENSREGLER

MEIERIKVARTALET TÅRNHUS 3 BOLIGSAMEIE

1 GENERELT

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

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

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

2 RO OG ORDEN

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

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

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

3 BRUK AV BOLIGEN OG TILKNYTTEDE AREALER

3.1 Generelt

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

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

Det vises også til brukerhåndboken.

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

3.2 Balkong

Ved bruk av balkong gjelder følgende:

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

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

3.3 Endringer av boligen

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

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

4 FELLESAREALER

4.1 Generelt

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

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

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

Alle innvendige fellesarealer skal være røykfrie.

4.2 Dører, heiser og trappeoppganger

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

Blokkering av heisdører skal unngås.

4.3 Søppelavsug

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

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

4.4 Sykkelrom

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

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

5 KJØRING OG PARKERING

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

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

6 DYREHOLD

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

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

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

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

7 BRANNVERN

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

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

Gebyr for unødvendig brannutrykning faktureres den enkelte beboer.

8 EIERSKIFTE OG UTLEIE

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

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

VEDTEKTER

for

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie –
(org.nr.)

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

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

§ 1
NAVN OG FORMÅL
Sameiets navn er Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 18.11.2022.

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie består av 52 boligseksjoner.

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

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT
Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet) og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenhetene har også disposisjonsrett over en bestemt bod. De berørte seksjonseierne må være enige for å evt bytte bod. Bruksenhetene (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenhetene 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 unødig 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 seksjonseieres (eller andre bruksrettshaveres) bruk unødig eller urimelig hindres.

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

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

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

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

Seksjonseierne plikter å medvirke til å undertegne alle dokumenter som er nødvendig for reseksjonering, samt eventuelle fradelinger, grensejusteringer, arealoverføringer og øvrige disposisjoner som er nødvendig for selgers utbygging av Meierikvartalet. Denne forpliktelsen kan kreves tinglyst på seksjonen og gjelder inntil utbyggingen av Meierikvartalet er ferdigstilt, og gjelder også kjøpers rettsetterfølgere

§ 3
FELLESKOSTNADER

3-1 Fordeling av Felleskostnader

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

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

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

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

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

3-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

3-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i henhold til sin sameiebrøk.

§ 4
SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
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 utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter i egen bruksenhet, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

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

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

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

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

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

Innvendig vedlikehold av bruksenheten (hoveddel og tilleggsdeler) påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseier har også ansvar for innvendig vedlikehold av bod som befinner seg i kjelleren. Bruksenheten og bod skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

§5
SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

§ 6
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE
Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

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

§ 7
STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer (det siste etter årsmøtets bestemmelse hvert enkelt år). Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrerepresentanter fra boligseksjonene skal håndtere ordensrelaterte spørsmål knyttet til boligseksjonene.

Styret skal sørge for Drift, vedlikehold, utbedringer og utskiftinger 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, besluttes 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 besluttes, 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 førstkommende 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 tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 17
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

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

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

§ 18
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET
Ingen kan delta i en avstemming om

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

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

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

§ 19
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller hvis vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

§ 20
UTEARELAER/DRIFTSFORENING MV
Det er etablert en felles driftsforening knyttet til fellesarealer, bestående av eiendommer/seksjonseiere som er eller blir etablert i Meierikvartalet. Meierikvartalet Driftsforenings formål er å forvalte og vedlikeholde området «Meierikvartalet» i Lillestrøm. Meierikvartalet består av eiendommene gnr. 81 bnr. 20, 91, 2299, 106, 108, 947, 1444, 2696, 2710, 2715, 2716 med tilhørende seksjoner samt eiendommer som fradeles disse eiendommene. Kostnadene forbundet med driften inngår som en del av felleskostnadene i Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie, se mer i vedtektene til Meierikvartalet Driftsforening.

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

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

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

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

Samtlige beboere i boligsameiene i Meierikvartalet har rett til adkomst til næringsseksjonen (snr. 65) i Meierikvartalet Tårnhus 1, i andre etasje via trapp og heis i bygget.

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mona Sæther

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Antall møtende med stemmerett: 13 stk.
Antall fullmakter: 1 stk.

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 180.000,-

5. Andre saker

Vedtak:
Ingen saker ble meldt inn, til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Styreleder var ikke på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

To kandidater har meldt seg som styremedlemmer:

Stine Ottesen Quille

Julie Andrea Haukås

Vedtak:
Valgt ble: Stine Ottesen Quille med 13 stemmer.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges inntil to varamedlemmer for 1 år.

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

Vedtak:

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

Protokoll for Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mona Sæther

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 180.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av husordensregler

Styret har lagt til følgende i de reviderte husordensreglene:

Under punkt 3.2 om balkong

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

Nytt punkt 4.2 om dører, heiser og trappeoppganger
Inngangsdører til sameiet skal være lukket og låst til enhver tid. Selvlukkende dører skal ikke sperres i åpen stilling ved bruk av gjenstander. Ved behov for å holde døren åpen kan bryteren på veggen til venstre for inngangsdøren benyttes.
Blokkering av heisdører skal unngås.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt mot 2 stemmer.

6. Valg

6.1 Valg av leder

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

Vedtak:
Valgt ble: Mona Sæther for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Det er to styremedlemmer på valg.

To kandidater har meldt seg som styremedlemmer:

Bård Birkeland

Julie Haukås

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Andersen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

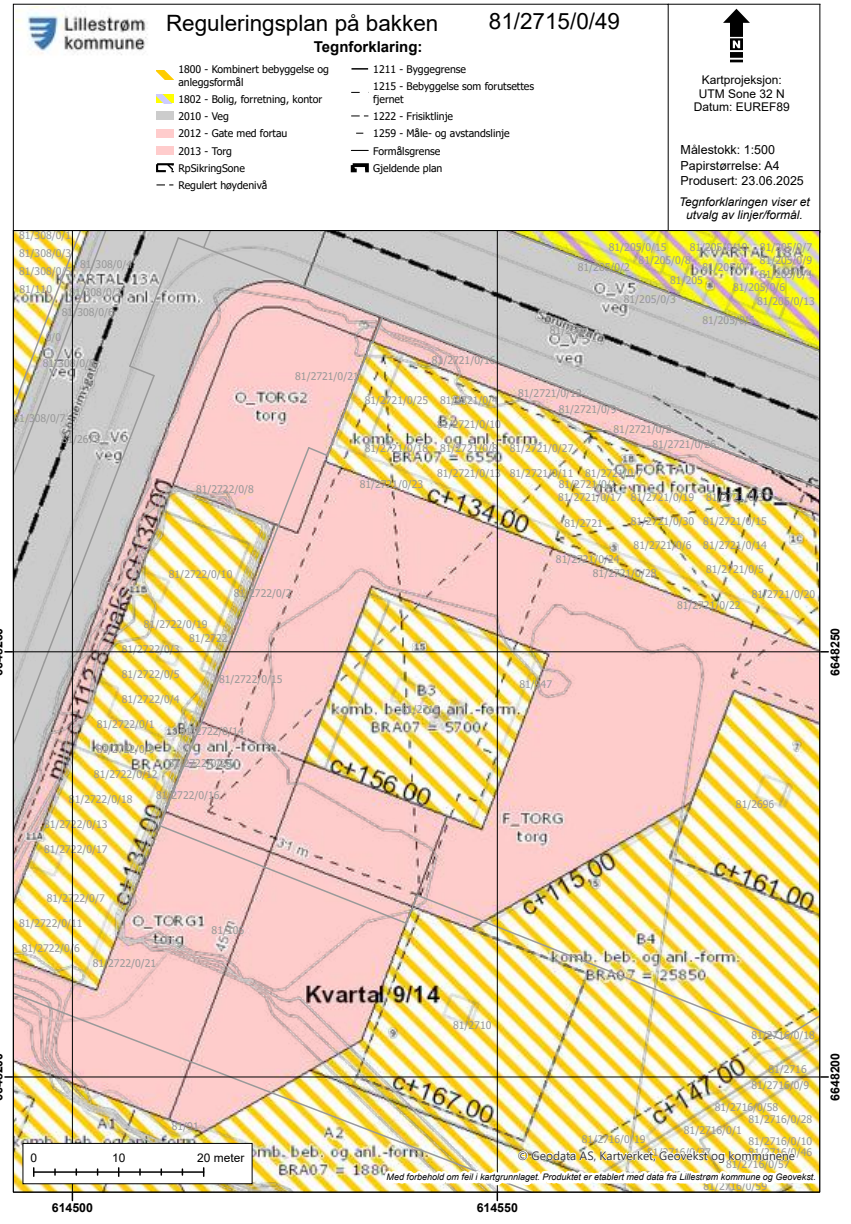
Styret ønsker å ha en valgkomite til neste år helst bestående av flere medlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Styret fungerer som valgkomite for neste år.

Protokoll for Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
81/2715/0/49
Tegnforklaring:
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
1802 - Bolig, forretning, kontor
2010 - Veg
2012 - Gate med fortau
2013 - Torg
RpSikringSone
Regulert høydenivå
1211 - Byggegrense
1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
1222 - Frisiktlinje
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 23.06.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
KVARTAL 13A
komb. beb. og anl.-form.
O_V6
veg
O_V5
veg
O_TORG2
torg
B2
komb. beb. og anl.-form.
BRA07 = 6550
O_FORTAU
gate med fortau
H140_
c+134.00
min c+112.8 maks c+134.00
B3
komb. beb. og anl.-form.
BRA07 = 5700
B1
komb. beb. og anl.-form.
BRA07 = 5250
c+156.00
F_TORG
torg
c+115.00
c+161.00
B4
komb. beb. og anl.-form.
BRA07 = 25850
O_TORG1
torg
Kvartal 9/14
c+167.00
c+147.00
A1
A2
komb. beb. og anl.-form.
BRA07 = 1880
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6648250
6648200
614500
614550

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 60-0250/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Solheimsgata 15 2000 LILLESTRØM

Betegnelse: Gnr 81, bnr 2715 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no