NORDVIK

Solheimsgata 11B

4 soverom | 108 kvm | Selveierleilighet



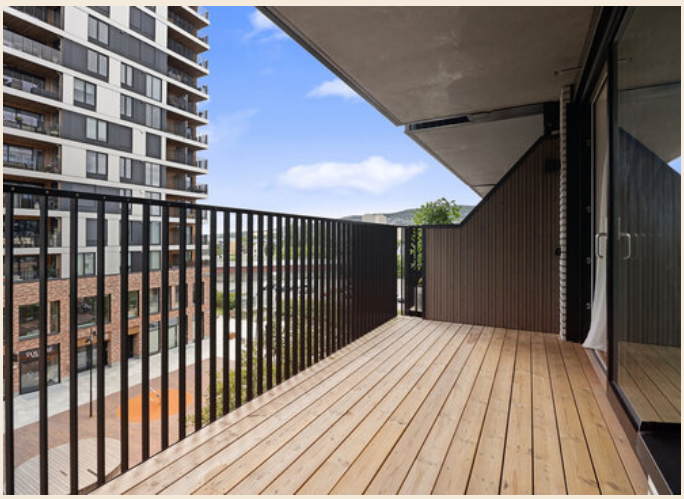
Velkommen til

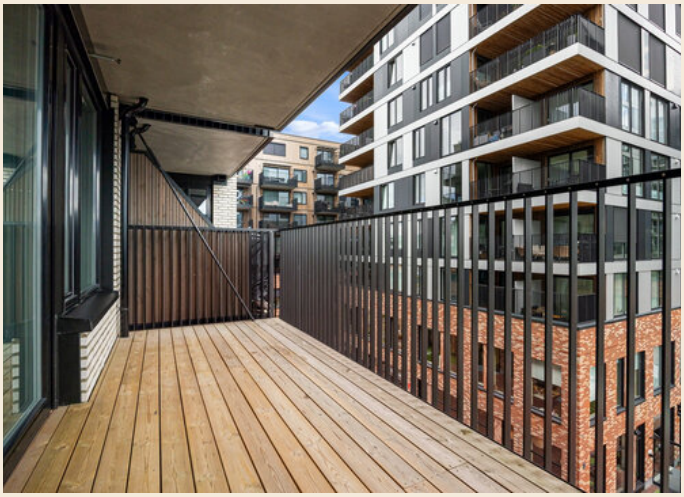
Solheimsgata 11B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
85	Vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.08.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker og attraktiv 5-roms med hybel (2023) | Skattefrie inntekter | P-plass i felles garasje | To balkonger | Heis |

Prisantydning	**9 190 000,-**
Omkostninger	**230 840,-**
Totalpris	**9 420 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 347,-**
BRA-i	**108 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik Bolig har gleden av å presentere Solheimsgata 11B | En svært lys og attraktiv 5-roms med hybel, sentralt beliggende i Lillestrøm. Leiligheten ligger i 4. etasje og har en god planløsning med rikelig naturlig lys. Her får kjøper en solrik balkong, stue og kjøkken i åpen løsning, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, to flislagte bad og tre delikate soverom. I tillegg har leiligheten egen hybel med oppholdsrom og kjøkken, romslig balkong og delikat baderom.

Verdt å merke seg:
Moderne 5-roms fra 2023 med heis
Romslig balkong
Høy standard
P-plass i felles garasjeanlegg
Hybel med egen balkong
Skattefrie inntekter ved utleie av hybel
Vannbåren varme og balansert ventilasjon
Kjellerbod
Attraktiv beliggenhet i Meierikvartalet
Sentralt

Solheimsgata 11B

4. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.






















TOILET











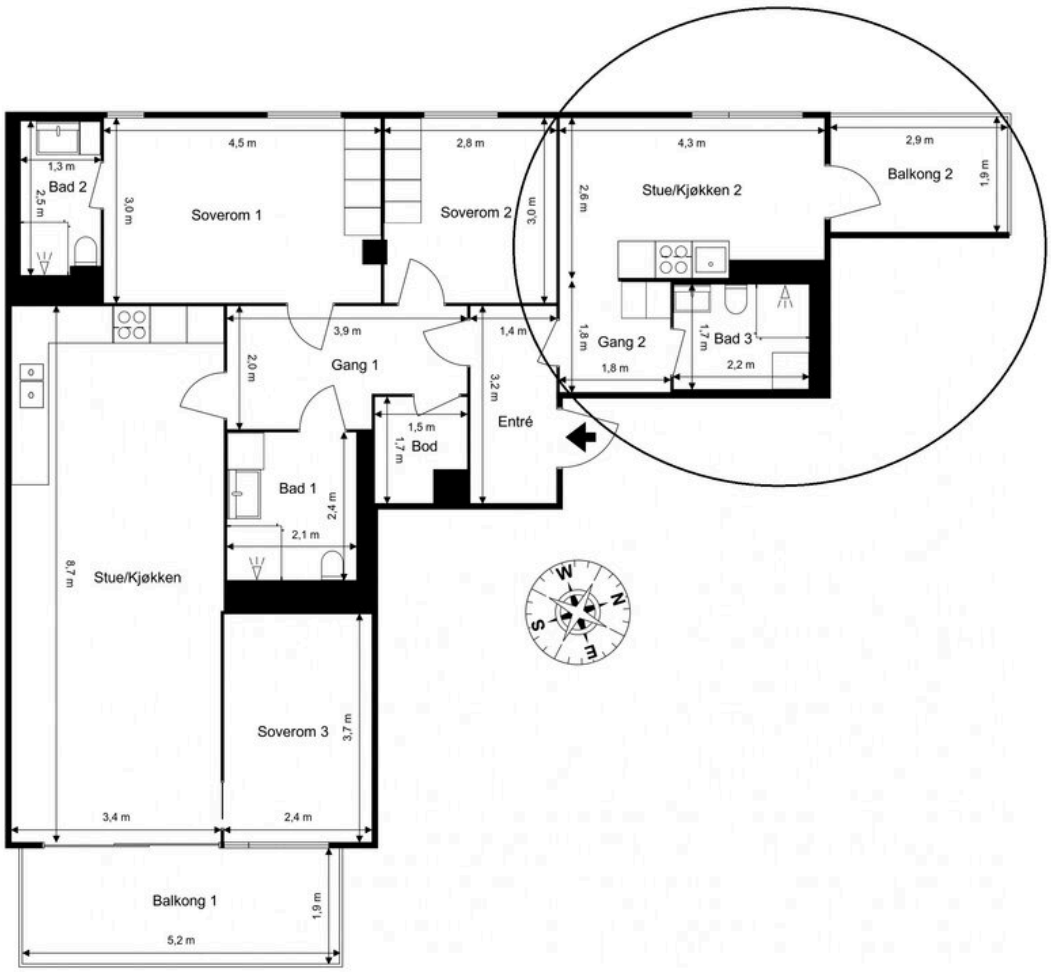



SAMSUNG



Planløsning

Solheimsgata 11B
4. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.













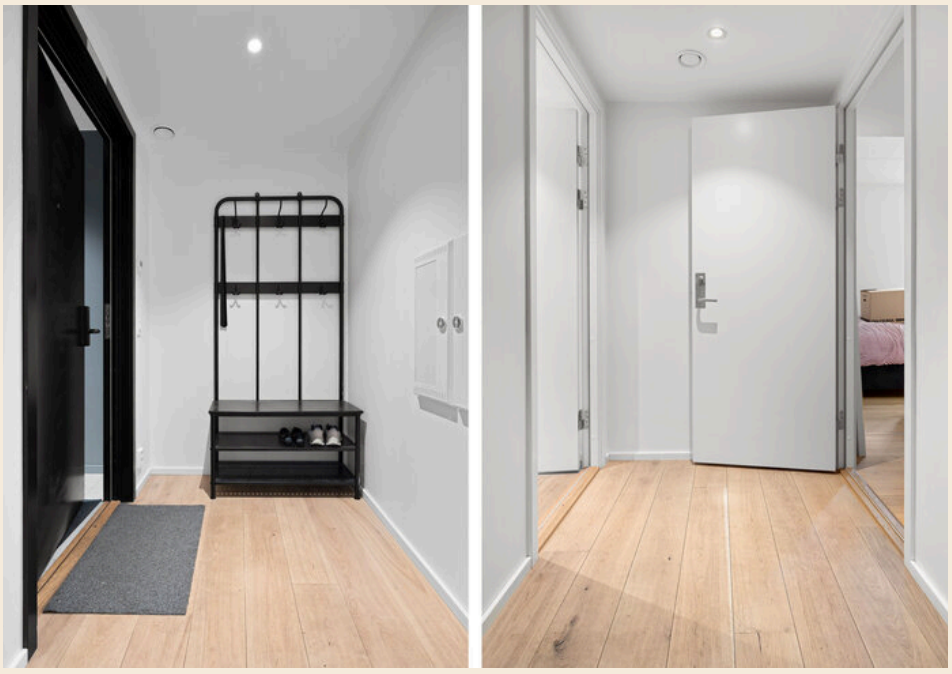















11B









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0111/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Solheimsgata 11B, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 2722, snr 12 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Vy Thi Thuy Dinh

Kjøpesum og omkostninger
9 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
229 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
230 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
243 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 420 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 433 840,- (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
4

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 108 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 113 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Hoveddel: Entre, ganger, stuer/kjøkken, 2 bad, bod og 3 soverom.
Hybel: Gang, stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 16 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Utover nevnte areal følger det med en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, nummer 51.

Innhold
Boligen ligger i 4. etasje og inneholder:
Hoveddel: Entre, ganger, stuer/kjøkken, 2 bad, bod og 3 soverom.
Hybel: Gang, stue/kjøkken og bad.
Kjellerbod.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg, nummer 51.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Bygningsdeler som har fått TG2:
Kjøkken: 2 - Trekk:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri.
- Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering), der luften renses gjennom filter og føres tilbake til rommet fremfor å ledes ut. Omluftsløsninger fjerner ikke fukt og har begrenset effekt på matos og lukt sammenlignet med avtrekk til det fri. Manglende utbedring kan medføre redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fukt- og luktbelastning i kjøkkenet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom: Bad 1 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling):
- Prefabrikkert baderomskabin.
- TGIU er gitt ut ifra at det er en prefabrikkert baderomskabin som er unnlatt hulltaking mot våtsone.

Våtrom: Bad 2 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling):
- Prefabrikkert baderomskabin.
- TGIU er gitt ut ifra at det er en prefabrikkert baderomskabin som er unnlatt hulltaking mot våtsone.

Våtrom: Bad 3 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling):
- Prefabrikkert baderomskabin.
- TGIU er gitt ut ifra at det er en prefabrikkert baderomskabin som er unnlatt hulltaking mot våtsone.

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Parkering
Det medfølger bruksrett til en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, nummer 51. Parkeringsplassene er registrert i Meierikvartalet Boligdriftsforening.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært.
- Bygget et ledd vegg med skyvdør.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Ja.
- Hadde hybel ved kjøp av leilighet.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Etasjeskille og gulv på grunn: Betongdekke.
- Vinduer og balkongdører med 2-lags glass.
- Innerdører i hvit malt utførelse.
- Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/38dB.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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.

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.

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 347,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Kabel-tv og bredbånd, forretningsførsel, vedlikehold, festeavgift, akonto vann.

Felleskostnadenes fordeling:
Felleskostnader: 4 181 kr
Parkeringsplass: 350 kr
Tilleggsytelser:
TV / Bredbånd: 389 kr
Renovasjonsgebyr: 384,66 kr
2426 Techem avleser - Tappevann: 2426/12
Kaldtvannsmåler (24261 - 12): 1 042,-

Fjernvarme og varmtvann blir faktuert direkte måndtelig fra Lyse Energi. Lyse energi må ha beskjed ved eierskifte.
Kaldtvannsmåler og varmtvannsmåler må avleses ved eierskifte og avregning på vannmåler foretas av Usbl.
Vann og avløpsgebyr blir tatt med i avregningen for vann og avløp og deles flatt.

Forbruk av tappevann/kaldtvann betales akonto 1042 kr gjennom felleskostandene, og avregnes etter forbruk.
Kaldtvannsmåler og varmtvannsmåler må avleses ved eierskifte og avregning på vannmåler foretas av Usbl.
Vann og avløpsgebyr blir tatt med i avregningen for vann og avløp og deles flatt.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Utenom felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring og strømforbruk. Kjøper må tegne egne abonnementer på disse tjenestene.

Vannavgift
Forbruk av tappevann/kaldtvann betales akonto 1042 kr gjennom felleskostandene, og avregnes etter forbruk.

Kaldtvannsmåler og varmtvannsmåler må avleses ved eierskifte og avregning på vannmåler foretas av Usbl.

Vann og avløpsgebyr blir tatt med i avregningen for vann og avløp og deles flatt.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 892 242,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 568 967,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Meierikvartalet Byhus 2 Boligsameie, orgnr. 931842277

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet Byhus 2 består av totalt 41 boligseksjoner.
- Blokken er på 7 og 8 etasjer, hvorav 3.-8. etasje består av boliger.
- Forretningsfører er USBL.

Alle seksjonseierne er har pliktig medlemskap i Meierikvartalet Driftsforening. Driftsforeningen dekker alle kostnader til drift og vedlikehold av området Meierikvartalet. Det gjøres spesielt oppmerksom på endringer i stipulerte felleskostnader ut i fra hva Driftsforeningen vedtar. Grunneier fakturerer festeavgift til Meierikvartalet Utvikling AS. De viderefakturer dette direkte til sameiene. Alle boligsameier skal betale andel festeavgift ihht. vedtektene til Meierikvartalet driftsforening. «Festeavgiften fordeles etter erklæring om rettighet i fast eiendom av 20. mai 2022 dok.nr. 543342». (Fellesarealer som boligsameiene eier i felleskap står på festet tomt.)

Nye eiere plikter til å betale kontingent fra og med overtagelse av eiendommen. Kostnadene er inkludert i felleskostnadene til det enkelte boligsameiet.

Meierikvartalet Driftsforenings formål er å forvalte og vedlikeholde området «Meierikvartalet» i Lillestrøm. Driftsforeningen har også ansvar for drift av parkeringsarealene, bod og innendørs sykkelplasser i kjelleretasjen som primært brukes av boligeiere.

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.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån og seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 693,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2025) viste er overskudd på kroner 245 751.

I inneværende år (2026) er det budsjettert med et årsresultat på kroner 0.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP5235572

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 519 kvm (Festetomt)
Tomtestørrelsen er hentet fra Eiendomsverdi.

Fellesarealer som boligsameiene eier i felleskap står på festet tomt.

Festeavgift for 2025 var kr. 179 780,-. Avgiften skal reguleres hvert år den 1. januar i samsvar med endringen i konsumprisindeksen.

Festeavgiften fordeles etter erklæring om rettighet i fast eiendom av 20. mai 2022, dok.nr. 543342.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet 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.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 179 780,- pr. år
Festekontrakt datert: 05.05.2022

Adkomst
Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Solheimsgata 11B har en svært attraktiv beliggenhet i Meierikvartalet, sentralt i Lillestrøm. Her bor du urbant og komfortabelt med et rikt utvalg av butikker, servicetilbud, kaféer og restauranter like i nærheten. Dagligvarebutikk ligger kun ca. 1 minutters gange unna, og til Lillestrøm Torv er det rundt 5 minutters gange.

Kollektivtransport:
Fra boligen er det kort vei til Lillestrøm stasjon, som gjør det lett å komme seg rundt med tog-, buss- og flytogforbindelser. Herfra tar toget til Oslo S ca. 10 minutter, mens Oslo lufthavn, Gardermoen, ligger 12 minutter unna med Flytoget. I tillegg finnes flere bussforbindelser i nærområdet, som gir gode transportmuligheter til omkringliggende bydeler og kollektivknutepunkter som Lillestrøm er kjent for.

Det er ca. 5 minutter gangavstand til Lillestrøm Torv, et moderne kjøpesenter, som tilbyr et variert utvalg av butikker, dagligvareforretninger, kafeer, restauranter og øvrige servicetilbud. I området finnes også apotek, helsetjenester, treningssentre og andre fasiliteter som dekker de fleste daglige behov. Her finner du et rikt utvalg av butikker, spisesteder for enhver smak, fra italiensk hos Casa Mia til asiatisk hos Matsaya, samt hyggelige kafeer og barer som Lille Strøm. Torvet og nærliggende gater har et aktivt byliv med hyppige arrangementer, noe som bidrar til et levende sentrumsmiljø.

Rekreasjon og fritid:
For den aktive er det flere treningssentre og idrettstilbud i nærområdet. Langs Nitelva finnes det fine turstier som egner seg godt til både gåturer, løping og sykling, og området brukes mye til rekreasjon gjennom hele året. Det er også kort vei til grønne parker og åpne friområder i og rundt Lillestrøm, som gir gode muligheter for både korte lufteturer og lengre turer i mer naturlige omgivelser. I tillegg finnes det flere tilrettelagte gang- og sykkelveier som gjør det enkelt å bevege seg rundt i nærområdet uten bil. For lengre tur- og naturopplevelser ligger Losby Gods i kort kjøreavstand, med flotte skogsområder, turstier, golfbane og gode muligheter for både fotturer og sykkelturer i naturskjønne omgivelser.

I nærområdet finner du også et godt utvalg av hyggelige kaféer og restauranter, perfekt for både en kaffe på farten, lunsj eller en hyggelig middag.

Meierikvartalet er et attraktivt og moderne område i utvikling, og beliggenheten passer svært godt for deg som ønsker å ha byens fasiliteter lett tilgjengelig. Her er det kort vei til det meste, med hele Lillestrøms sentrum rett utenfor døren.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 18.09.2023. 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:

- Dokumentasjon for ev mindre, ikke søknadspliktige endringer i forhold til godkjente tegninger, må sendes inn som «ajourførte tegninger».
- Redegjørelse for bygningsavfall for hele kvartalet.
- Ajourført gjennomføringsplan.

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.
Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger.
Deler av stue 1 er gjort om til soverom 3.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Pågående byggesaker:
Det er flere større utviklingssaker i nærområdet.

Det er fortsatt utvikling rundt kvartalet Meierikvartalet.
Meierikvartalet: Første byggetrinn er i praksis ferdigstilt, med rundt 350 boliger, men kommunen har fortsatt oppfølging knyttet til infrastruktur, VA-anlegg og uteområder. Kommunens økonomiplan viser blant annet overtakelse av VA-tiltak knyttet til Meierikvartalet i 2026–2029.
Kommunestyret behandlet sak 74/26 om bruk av midler i forbindelse med utbyggingen av Meierikvartalet så sent som 10. juni 2026.

Det er en pågående byggesak med nytt kvartal som i hovedsak vil bestå av næringslokaler innen handel og kontor, et hotell og i tillegg leiligheter i ulike størrelser. Byggeprosjektet heter Signal. Kvartalet finner du rett ved Lillestrøm kollektivterminal. Kvartalet ligger grenser til Solheimsgata, Voldgata, Storgata og Torvgata.
For mer informasjon, se:
https://www.lillestromdelta.no/projekter/signal

Kvartal 8 og Torvet - reguleringen er nå godkjent.
Kommunal- og distriktsdepartementet godkjenner detaljregulering for Kvartal 8 og Torvet i Lillestrøm kommune.
Planområdet ligger sentralt i Lillestrøm by, om lag 350 meter nordøst for Lillestrøm stasjon.

Det har en størrelse på 15 daa og består av Kvartal 8 med eldre bebyggelse og flateparkering, samt Torvet. Kvartalet er avgrenset av Solheimsgata, Voldgata, Storgata og Torvet, og bebyggelsen består av ulike forretninger, serveringssteder, kontorer og boliger. Torvet er et av byens viktigste uterom og benyttes blant annet til uteservering og ulike offentlige arrangementer.Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for en bymessig utvikling av Kvartal 8 med en kombinasjon av boliger og næringsareal, samt en oppgradering av Torvet med områder for lek, bevertning og ulike arrangementer. Kvartalet skal transformeres til kompakt bebyggelse med kontor, bolig, forretning, tjenesteyting og hotell. Bevaringen av Telegrafgården videreføres, mens skysstasjonen og stallen i Solheimsgata 4, samt øvrig bebyggelse i kvartalet, forutsettes revet.

Totalt legger planen opp til en utbygging med et bruksareal på 35 000 m2, med omkring 170 nye boliger og ca. 400 arbeidsplasser. I kvartalets sørøstre hjørne er det planlagt et 53 meter høyt signalbygg som vil huse kontorer, mens det skal etableres hotell på tomten hvor skysstasjonen og stallen ligger i dag. På gateplan stilles det krav om publikumsrettet virksomhet.
For mer informasjon, se:
https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/lillestrom-kommune-innsigelse-til-detaljregulering-for-kvartal-8-og-torvet/id3163621/

Det er et større planlagt utbygging sørvest for området med ny detaljregulering for Romerike helsebygg og Lillestrøm bussterminal ved dampsagveien. Planen innebærer blandt annet endringer/utvidelser av parkeringsanlegg og området rundt Dampsagveien, inkludert et nytt parkeringshus med 66 plasser og utvidelse av eksisterende parkeringskjeller.
For mer informasjon, se:
https://www.lillestrom.kommune.no/contentassets/c6dc1f8ccd97433a8ff0743170b11e6b/20260225_planbeskrivelse_rhlb.pdf?utm

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, torg, gate med fortau og veg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3205/81/2722/12:
02.12.1965 - Dokumentnr: 105175 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1989 - Dokumentnr: 110190 - Erklæring/avtale
Best. om fjerning av midl. oppført stålhall
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269630 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Klima Og Infrastruktur
Org.nr: 974 637 979
Bestemmelse om avfallsløsning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2022 - Dokumentnr: 518482 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947
Gjelder kjøreareal i parkeringskjeller
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2022 - Dokumentnr: 518482 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:91
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716
Gjelder kjøreareal i parkeringskjeller
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2022 - Dokumentnr: 518639 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver allmennheten
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2022 - Dokumentnr: 518639 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver allmennheten
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2022 - Dokumentnr: 525583 - Erklæring/avtale
Forpliktet til å være medlem av felles driftsforening
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2022 - Dokumentnr: 563792 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2710 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2716
Rett til å benytte sykkelparkeringsplasser
Bestemmelse om kostnader vedrørende drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2022 - Dokumentnr: 563792 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til sykkelparkeringsplasser
Bestemmelse om kostnader vedrørende drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2023 - Dokumentnr: 170766 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Klima Og Infrastruktur
Org.nr: 974 637 979
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2023 - Dokumentnr: 322597 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95/2898

01.01.2024 - Dokumentnr: 202258 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:12

07.09.2023 - Dokumentnr: 971308 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:1 -9
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Klima Og Infrastruktur
Org.nr: 974 637 979
Bestemmelse om boder
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2025 - Dokumentnr: 273323 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:1 -11
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om bruk av grunn til reparasjon og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2025 - Dokumentnr: 579341 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:1-9
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om bruk av grunn til reparasjon og vedlikehold
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Bestemmelsen utvides til også å gjelde gnr 81 bnr 91

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

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 13. august 2026

Ansvarlig megler
Don Tuan Tran, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99381521

Megler 2
Marthe Haavaldsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41484545

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924307803

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Solheimsgata 11B

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	**4 min** 0.3 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	**14 min** 1.2 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	**15 min** 1.3 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	**21 min** 1.8 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	**8 min** 3.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	**10 min** 0.8 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	**19 min** 1.6 km

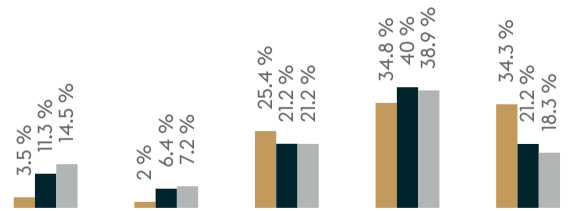
Offentlig transport

Kjerulfs gate Linje 320, 470, 480, 490	**2 min** 0.2 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	**6 min** 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**22 min** 20.9 km
Oslo Gardermoen	**26 min**

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år) 16 barn	**7 min** 0.5 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	**10 min** 0.9 km
Måsan barnehage (0-5 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 79/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Sport

Lillestrøm videregående	9 min
Solbakken, gymsal	9 min
EVO Lillestrøm	1 min
Fresh Fitness Lillestrøm	6 min

«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 82/100

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 2026

Solheimsgata 11B
2000 LILLESTRØM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2023
BRA:	113 m^2
BRA-i:	108 m^2
Rapportdato:	15.7.2026 (Gyldig til 15.7.2027)

UTKAST

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	30	1	0	3

Mathias Walla Brandshaug
Bygningssakkyndig
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

UTKAST

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

UTKAST

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken: 2 - Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 1 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- prefabrikkert baderomskabin
Våtrom: Bad 2 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- prefabrikkert baderomskabin
Våtrom: Bad 3 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- prefabrikkert baderomskabin

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger
Deler av stue 1 er gjort om til soverom 3.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.7.2026

Rapportdato
15.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Vy Thi Thuy Dinh**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



UTKAST

Informasjon om boligen

Adresse: **Solheimsgata 11B, 2000 Lillestrøm**

Kommunenr:	3205	Gårdsnr:	81	Bruksnr:	2722	Festenr:	
Seksjonsnr:	12	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0404		

Byggeår: **2023**
Boligtype: **Leilighet**

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**108**	**108** Romfordeling: Hoveddel: Entre, ganger, stuer/kjøkken, 2 bad, bod og 3 soverom. Hybel: Ganger, stuer/kjøkken og bad.	**0**	**0**	**16**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**113**	**108**	**5**	**0**	**16**

UTKAST

Kommentar til arealberegning

Utover nevnte areal følger det med en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med nummer 51.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Det er østvendt balkong på 10 m² og en vest vendt balkong på 6 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

UTKAST

Beskrivelse

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/38dB.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling
Ved enkel nivellering i stue 1 registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm. Ved enkel nivellering i sov 1 registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.

Oppsummering	**TG-1**

6.4 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse
Laminatplater på vegg over benk på vegger. Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**

UTKAST

6.5 Kjøkken: 2 — TG-2

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:

- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk	TG-2
Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering), der luften renses gjennom filter og føres tilbake til rommet fremfor å ledes ut. Omluftsløsninger fjerner ikke fukt og har begrenset effekt på matos og lukt sammenlignet med avtrekk til det fri. Manglende utbedring kan medføre redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fukt- og luktbelastning i kjøkkenet.	

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Deler av stue 1 er gjort om til soverom 3.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da bygget har flere boenheter.	

6.8 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.9 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer og kursfortegnelse.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.11 Vannbåren varme TG-1

Type anlegg	**Gulvvarme**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.12 Varmesentral TG-1

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-1
Felles varmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.	

6.13 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**2023**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Ukjent.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.14 Våtrom: Bad 1 TG-1



Generell beskrivelse	
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Tapwell.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Stålsluk**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**
Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**
TGIU er gitt ut ifra at det er en prefabrikkert baderomskabin som er unnlatt hulltaking mot våtsone.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikajsoner på fuktskader. Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.	

UTKAST

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

TGIU er gitt ut ifra at det er en prefabrikkert baderomskabin som er unnlatt hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

Oppsummering dokumentasjon	TG-1

6.15 Våtrom: Bad 2 — TG-1



Generell beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Tapwell.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Stålsluk**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**
Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**
TGIU er gitt ut ifra at det er en prefabrikkert baderomskabin som er unnlatt hulltaking mot våtsone.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**
TGIU er gitt ut ifra at det er en prefabrikkert baderomskabin som er unnlatt hulltaking mot våtsone.	

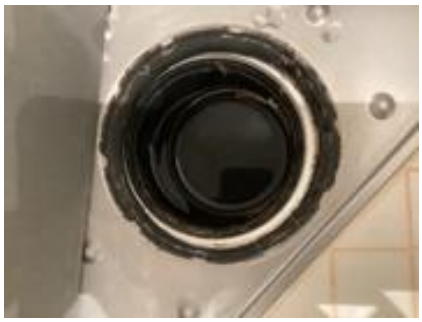
Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**
Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.	

UTKAST

Oppsummering dokumentasjon	TG-1

6.16 Våtrom: Bad 3 TG-1



Generell beskrivelse
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Tapwell.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Stålsluk
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei

UTKAST

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**
Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Oppsummering ventilasjon	**TG-1**
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**
TGIU er gitt ut ifra at det er en prefabrikkert baderomskabin som er unnlatt hulltaking mot våtsone.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikajsoner på fuktskader. Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.	
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**
TGIU er gitt ut ifra at det er en prefabrikkert baderomskabin som er unnlatt hulltaking mot våtsone.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**
Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.	
Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

UTKAST

6.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Varmtvannsbereder

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
11. aug. 2026

Oppdragsnummer
18-0111/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Solheimsgata 11B, 2000 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Vy Thi Thuy Dinh

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2023

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 94791180
Forsikret i: Gjenside

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?
Nei

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bygget et ledd vegg med skyvdør

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Hadde hybel ved kjøp av leilighet

---

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 18-0111/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Solheimsgata 11B
Postnr	2000
Sted	Lillestrøm
Leilighetsnr.	
Gnr.	81
Bnr.	2722
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	300736477
Bolignr.	H0404
Merkenr.	A2023-1488130
Dato	14.08.2023



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Bjørnar Heiskel

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligopplysninger:

Meierikvartalet Byhus 2 boligsameie
Solheimsgata 11 B
2000 LILLESTRØM

Vår ref.: 2426/12
Type: Boligsameie
Eiere: Vy Thi Thuy Dinh

Fødselsdato eier: 26.06.1987

Organisasjonsnr: 931 842 277 **Seksjonsnr:** 12

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 996,66**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 181
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	389
	Renovasjonsgebyr	384,66
Måler:	2426 Techem avleser - Tappevann: 2426/12 Kaldtvannsmåler (24261 - 12)	1 042

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	58 385
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	1 797 800

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kjell-Ivar Borghans Karlsen
Adresse:	Solheimsgata 11 B
Postnr/-sted:	2000 LILLESTRØM
Telefon:	Mob.: 91643759
E-post:	kikarlsen@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 10.07.2026

Utestående saldo: **-374**

Felleskostnader: -374

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	58 385	Andre inntekter:	438
Annen formue:	22 693	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023
Gårds/bruksnr:	81/2722 - seksjon:12
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Festet
Årlig festeavgift:	179 780,00
Avg. reguleres:	<ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5235572

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	26.09.2023	Første innflytting:	26.09.2023	SSBnr:	H0404
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		

Boligopplysninger:

Meierikvartalet Byhus 2 boligsameie	**Vår ref.:**	2426/12	**Fødselsdato eier:**	26.06.1987
Solheimsgata 11 B	**Type:**	Boligsameie		
2000 LILLESTRØM	**Eiere:**	Vy Thi Thuy Dinh		
Organisasjonsnr: 931 842 277				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Blokk

Fasiliteter:

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

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.

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

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

Vann og avløpsgebyr blir tatt med i avregningen for vann og avløp og deles flatt.

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 2026

Meierikvartalet Byhus 2 boligsameie

Torsdag 16.04.2026 kl. 18:00

Tårnhus 1, møtelokale i 2. etg.

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Meierikvartalet Byhus 2 boligsameie

Møtet finner sted torsdag 16.04.2026 kl. 18:00 - Tårnhus 1, møtelokale i 2. etg.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Meierikvartalet Byhus 2 boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er på kr. 120.000 og gjelder for styreperioden 2025-2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 120.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kjell-Ivar Borghans Karlsen, Valgt fra 28.09.2023, Valgt for 1 år
Styremedlem, Tina Steinstø, Valgt fra 24.04.2025,
Styremedlem, Jayne Lam, Valgt fra 28.09.2023, Valgt for 1 år
Styremedlem, Gunhild Frida Vorren Søndergaard, Valgt fra 11.06.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Magnus Wennevold, Valgt fra 24.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Torill Wertebach, Valgt fra 06.05.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg

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

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Jayne Lam er på valg og stiller til gjenvalg.
Styremedlem Gunhild Frida Vorren Søndergaard er på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Jayne Lam velges som styremedlem for 2 år.

Gunhild Frida Vorren Søndergaard velges som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Torill Wertebach er på valg og stiller til gjenvalg.

Varamedlem Magnus Wennevold er på valg og stiller ikke til gjenvalg

Forslag til vedtak: Torill Wertebach velges som varamedlem for 1 år.
Det kan velges ett varamedlem til for 1 år dersom noen kandidater melder seg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**452 286**	**337 834**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	245 751	114 452
B. Endring arbeidskapital	**245 751**	**114 452**
C. Arbeidskapital	**698 037**	**452 286**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 215 521	1 106 705
Kortsiktiggjeld	-517 484	-654 419
C Arbeidskapital	**698 037**	**452 286**

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

Resultatregnskap 2025 Meierikvartalet Byhus 2 boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 583 994	1 445 052	1 690 670	1 736 216
Sum leieinntekt		**1 583 994**	**1 445 052**	**1 690 670**	**1 736 216**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	345 925	18 530	0	241 628
Sum annen inntekt		**345 925**	**18 530**	**0**	**241 628**
Sum inntekt		**1 929 919**	**1 463 582**	**1 690 670**	**1 977 844**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	11 280	11 562	11 562	16 920
Styrehonorar	3	96 500	94 100	82 000	120 000
Driftskostnad					
Energikostnad		181 902	22 737	100 000	171 496
Kostnad eiendom/lokaler	4	601 738	548 106	633 000	641 149
Kommunale avgifter/renovasjon		1 139	0	0	118 627
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	12 736	880	7 000	22 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	7 434	5 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	212 658	162 025	198 200	261 000
Revisjonshonorar		6 849	6 185	6 500	6 800
Forretningsførerhonorar		54 755	52 700	55 000	61 000
Andre honorar	8	33 663	1 160	2 000	32 000
TV/bredbånd		167 182	153 066	153 012	191 388
Forsikringer		126 180	115 024	126 184	132 490
Eiendomsskatt		0	8 291	0	0
Andre kostnader	9	191 069	181 067	215 000	196 500
Sum kostnad		**1 697 650**	**1 364 338**	**1 594 458**	**1 976 870**
Driftsresultat		**232 268**	**99 245**	**96 212**	**974**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		13 483	15 207	0	0
Netto finansposter		**-13 483**	**-15 207**	**0**	**0**
Årsresultat		**245 751**	**114 452**	**96 212**	**974**
Overført sameiekapital		245 751	114 452	0	0
SUM OVERFØRINGER		**245 751**	**114 452**	**0**	**0**

Årsmelding 2025 - Meierikvartalet Byhus 2 boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kjell-Ivar Borghans Karlsen
Styremedlem, Tina Steinstø
Styremedlem, Jayne Lam
Styremedlem, Gunhild Frida Vorren Søndergaard
Varamedlem, Magnus Wennevold
Varamedlem, Torill Wertebach

Styret i Meierikvartalet Byhus 2 boligsameie består av 3 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Meierikvartalet Byhus 2 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 Byhus 2 boligsameie ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 931842277

Meierikvartalet Byhus 2 boligsameie består av 41 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Meierikvartalet Byhus 2 boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5235572. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Meierikvartalet Byhus 2 boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Fokuset til styret har vært å holde kontroll, rutiner og oppfølging.

De viktigste oppgavene til styret i 2025 har vært:

- Vaktmester, dialog og forbedring av tjeneste
- Vask, evaluering og bytte av leverandør
- Søppelhåndtering
- Ha kontroll over økonomi
- Lage budsjett for 2026
- Behandle innkomne fakturaer
- Følge opp utbygger i forhold til utbedringer etter overtagelse
- Deltagelse i Boligdriftsforeningen.
- Deltagelse i Driftsforeningen
- Dialog med Driftsforeningen om måking, vedlikehold og næring
- Dialog med beboerne, inkludert intern kommunikasjon til beboere gjennom infoskjerm og e-poster
- Innhente tilbud på vindusvask og valg av leverandør
- Organisere filterbytte
- Dialog med IBL om utbedring dørpumper + montering brytere
- Gjennomføre styremøter: 7 styremøter i 2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Meierikvartalet Byhus 2 boligsameie torsdag 16.04.2026 kl. 18:00 - Tårnhus 1, møtelokale i 2. etg..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Anine Edsbergløkken Skum

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Anine Edsbergløkken Skum

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sven Wertebach

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

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 kr. 120.000 og gjelder for styreperioden 2025-2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 120.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg

Vedtak:
Valgt ble: Kjell-Ivar Borghans Karlsen for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Jayne Lam er på valg og stiller til gjenvalg.
Styremedlem Gunhild Frida Vorren Søndergaard er på valg og stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Jayne Lam for 2 år.

Valgt ble: Gunhild Frida Vorren Søndergaard for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Torill Wertebach er på valg og stiller til gjenvalg.

Varamedlem Magnus Wennevold er på valg og stiller ikke til gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Torill Wertebach for 1 år.

Valgt ble: Jesper Åke Carlsson for 1 år.

Protokoll for Meierikvartalet Byhus 2 boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anine Edsbergløkken Skum (sign.)	16.04.2026
Sekretær	Anine Edsbergløkken Skum (sign.)	16.04.2026
Protokollvitne	Sven Wertebach (sign.)	16.04.2026

VEDTEKTER

for

Meierikvartalet Byhus 2 Boligsameie –
(org.nr. 931 842 277)

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

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

§ 1
NAVN OG FORMÅL
Sameiets navn er Meierikvartalet Byhus 2 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 27.03.23.

Meierikvartalet Byhus 2 Boligsameie består av 41 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 81 bnr. 2722 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. Inngangsforhold/heis, fra garasje og hovedinngangsdør går det heis til alle etasjer. Inngangsparti og heis er felles og disponeres av næringsarealer i 1. og 2. plan.

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 (orgn.nr. 931 572 172), 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. Hver seksjon mottar månedlig faktura på fjernvarme. 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 Boligdriftsforening .

Inngangsparti og heis er felles og disponeres av næringsarealer i 1. og 2. plan. Kostnader til felles inngangsparti og heis fordeles ihht følgende:

- Trappevask fordeles ihht antall etasjer. Næring og bolig deler 1. og 2. etg. Bolig tar de øvrige etasjene.
- Kostnader til matter og heis fordeles 50/50

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. 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/DRIFTSSAMEIE
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 Byhus 2 Boligsameie, se mer i vedtektene til Meierikvartalet Driftsforening.

Videre er Meierikvartalet Boligdriftsforening etablert. 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 og Byhus 2.

Seksjonseierne i Meierikvartalet Byhus 1 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 utearealer til boligene. Næringsseksjonen skal likevel ha nødvendig adkomst til takhagen for reparasjon og vedlikehold av tekniske anlegg mv.

Husordensregler for sameierne

Byhus 2 – Meierikvartalet

Husordensreglene skal sikre trivsel blant sameierne og regulere forhold som kan være av sjenanse for andre. Dette for å skape et godt bomiljø

§1. RO

Det skal som hovedregel være ro mellom 23.00-07.00. Leilighetene og fellesområdet må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre. Skal man holde selskap/fest som kan virke forstyrrende for andre beboere, bør man varsle naboer på forhånd. Uansett plikter alle beboere til å vise hensyn overfor naboer og være oppmerksom på at lyden bærer godt mellom leilighetene.

§2. FELLESAREALER

I henhold til Brannforskriftene fra Direktoratet for Sikkerhet og Beredskap (DSB) er styret ansvarlig for fri rømningsvei ved brann. Dette innebærer at det ikke er tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for fri ferdsel. Private gjenstander skal altså ikke oppbevares i oppganger og korridorer, kun mindre dørmatter foran egen inngangsdør er tillatt.
Kodelås til inngangsdør kan bestilles av den enkelte beboer, men skal henholdsvis være svart for å holde et helhetlig uttrykk med døra.

§3. BRANN

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i den seksjonen beboeren rår over. Dersom leilighetens installerte brannalarm eksempelvis utløses ved matlaging, kan brannalarmen avstilles innen to minutter avstilles. Dette gjøres ved å trykke på rød knapp på bryteren i korridoren utenfor leiligheten. Egen veiledning på dette kommer.
Varer brannalarmen mer enn to minutter vil alarmen overføres til brannvesenet. Full uttrykning medfører økonomiske konsekvenser, og denne kostnaden rettes til den enkelte beboer dersom det utløses falsk alarm.

§4. BODER

I henhold til §6 i Brannforskriftene fra DSB er det forbudt å oppbevare propanbeholdere i kjellerbod. Dører til boder og trappegang skal alltid være låst.

§5. SØPPEL

Avfall skal kildesorteres i henhold til Lillestrøm kommunes bestemmelser. Avfallet må være forsvarlig innpakket. Pappkartonger MÅ skjæres i mindre biter før de kastes i avfallsluken. Det er viktig at posene for mat- og restavfall ikke fylles mer enn at de glir lett ned i avfallssøylen. **Det er ikke tillatt å hensette søppel på utsiden av søppelnedkastene, i fellesareal eller utenfor egen inngangsdør.**

Eventuelle gjenstander eller søppel i fellesarealer vil bli fjernet for eiers regning. Sameierne plikter å påse at kildesorteringssystemet brukes på en fornuftig måte og at store gjenstander bringes direkte til kommunalt mottak. Glass og metallemballasje skal leveres til egne returpunkter.

§ 6. BALKONG

Styret ber om at reglene fra norsk brannvernforening følges når det gjelder grilling.

- Kullgrill er ikke tillatt.
- Gass og el-grill er tillatt, men skal holdes under oppsyn så lenge den er varm
- Man plikter å påse at røyk ikke er til sjenanse for naboene.

§7. UTVENDIG SOLSKJERMING

For å gi fasaden et enhetlig uttrykk ber vi om at all utvendig solskjerming holdes i fargene mørk grå eller sort. Dette er i tråd med fargevalget for resten av Meierikvartalet.

§8. NAVNESKILT

Postkassene skal merkes med Postens skilt, altså hvite skilt med svart skrift. Disse kan bestilles via QR-koden som er på innsiden av postkassen. Se infoskriv for veiledning og ytterligere detaljer. Dersom du ikke har tilgang til nedlastning av QR-kode eller har problemer, ta kontakt med styret på e-post.

Navneskilt ved inngang skal plasseres midt på dør eller over ringeklokke.

§9. LYS

Det tillates ikke blinkende lys på balkong eller terrasser (for eksempel julebelysning). Det skal benyttes hvitt eller gult lys.

§10. FYRVERKERI

Det er ikke tillatt å skyte opp fyrverkeri fra terrasse eller rundt blokkene i Meierikvartalet

§11. OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLER

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene brytes. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret vil så engasjere seg for å løse konflikten og kan sende advarsel til eier av seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vedvarende vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

§11. STYRETS ADGANG TIL BESIKTIGELSE

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
982 409 705
org.nr./fødselsnr.

TINGLYST
DOKUMENTNR 543342
20 MAI 2022
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM RETTIGHET I FAST EIENDOM

Meierikvartalet Utvikling AS, org. nr. 919 943 785 ("Avgiver") som er eier av og hjemmelshaver til tinglyst festerett på gnr. 81, bnr. 947 i Lillestrøm kommune ("Eiendommen") gir ved denne erklæring følgende bruksrett:

Gnr. 81, bnr. 20, 91, 106, 108, 1444, bnr. 2696, snr. 1-65 og bnr. 2710, snr. 1-71, 2715, 2716 og 2299 i Lillestrøm kommune ("Rettighetshaverne") har rett til å benytte utomhusareal på Eiendommen som anmerket på vedlagte kart ("Arealet") i fellesskap med Avgiver ("Bruksretten"). Uteareal på takhagen tilhørende gnr. 81, bnr. 947 og 1444 er regulert i egen erklæring.

Retningslinjer for Bruksretten fastsettes av partene i fellesskap. Partene må også i fellesskap dekke ordinære kostnader til drift og vedlikehold.

Bruksretten kan ikke sies opp da Arealet tjener som felles utomhusareal for Avgiver og Rettighetshaverne.

Rettighetshaverne skal betale en årlig avgift for Bruksretten som følger:

	A1	A2	B1	B2	B3	B4n	B4s	B4Ø	B4b	
Bolig kvm BRAS			2892	3 779	3 844	4 406	5 016	4 845		
Bolig kr.			158 573	207 209	210 773	241 589	275 036	265 660		
Bnr.			106 (skal skilles ut som anleggseiendom)	947 (skal skilles ut som egen anleggseiendom)	2 710	2696 snr.1-65	2715 snr.1-72	2 716		
Næring kvm BTA	28 000	-	1 352	1 844	797	-	-	-	999	3 996
Næring kr.	1 207 540	-	58 307	79 525	34 372				43 083	172 333
Bnr.	91		106	947	947	947	1 444	1 444	947	1 444

Se vedlagte kart hvor byggenes betegnelse kommer frem.

For B1 og B2 skal boligeiendommen skilles ut som egen anleggseiendom. Fra opprettelse av anleggseiendommen, skal krav på avgift for bolig dekkes av eier av anleggseiendommen, mens eier av eksisterende eiendom dekker avgift for næring. Fordelingen mellom bolig og næring fremgår av tabellen over. Bruksretten gjelder for disse eiendommene på samme vilkår. Det skal i om nødvendig tinglyses et tillegg til denne erklæring hvor fordelt avgift er angitt.

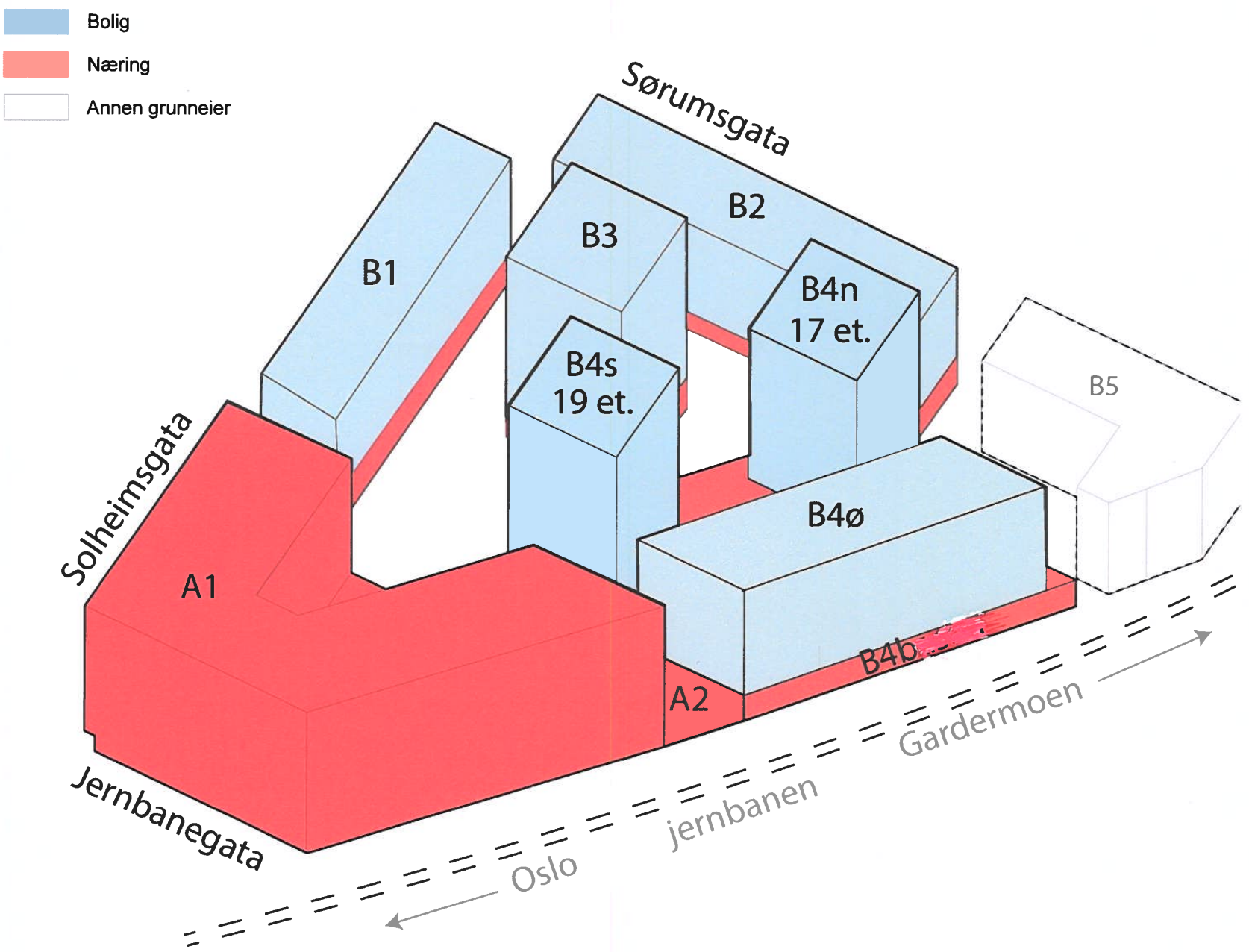
Avgiften skal betales årlig forskuddsvis den 2. desember til konto som anvist av Avgiver eller Avgivers rettsetterfølger(e). Avgiver kan kreve forskuddsvis månedlig a-kontoinnbetaling, slik at avgiften kreves inn forskuddsvis gjennom året.

Avgiften skal reguleres hvert år den 1. januar i samsvar med endringen i Statisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Opprinnelig kontraktsindeks er 31.12.2021. Reguleringen skal skje med basis i utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet. Regulering av avgiften finner sted uten ytterligere varsel.

TINGLYST
DOKUMENTNR 543342
20 MAI 2022
STATENS KARTVERK
Heidi Fossen

Oslo, den 5.5 2022

Meierikvartalet Utvikling AS


Bolig
Næring
Annen grunneier
Sørumsgata
B1
B2
B3
B4n
17 et.
B4s
19 et.
B5
B4ø
B4b
A1
A2
Solheimsgata
Jernbanegata
Oslo
jernbanen
Gardermoen

SAMTYKKE TIL TINGLYSING I MEIERIKVARTALET
GNR. 81, BNR. 947 I LILLESTRØM KOMMUNE

Som innehaver av urådighet i festeretten på eiendommen gnr. 81, bnr. 947 samtykker DNB Bank ASA, org.nr. 984 851 006 til tinglysing av rettighetserklæring datert 5. mai 2022 vedrørende rett til å benytte utomhusareal på eiendommen.

Oslo, 12.05.2022

for DNB Bank ASA
org.nr. 984 851 006

BCSkredtveit

Bente Cathrine Skredtveit
Senior Advisor

Amanda Gause

DNB

SAMTYKKE TIL TINGLYSING I MEIERIKVARTALET GNR. 81, BNR. 947 I LILLESTRØM KOMMUNE

Som innehaver av urådighet i festeretten på eiendommen gnr. 81, bnr. 947 samtykker DNB Eiendom AS, org.nr. 910 968 955 til tinglysing av rettighetserklæring datert 5. mai 2022 vedrørende rett til å benytte utomhusareal på eiendommen.

Oslo, 13/5-22

for DNB Eiendom AS
org.nr. 910 968 955

Gøril Johannessen
Eiendomsmegler

DNB Eiendom AS
0021 OSLO
Org.nr.: 910 968 955

Vedtekter

for

Meierikvartalet Boligdriftsforening

orgnr. 931 572 172

Stiftet 18.04.2023

Vedtatt på årsmøte den 18.04.2023.

1. Navn

Foreningens navn er Meierikvartalet Boligdriftsforening («**Boligdriftsforeningen**»).

2. Formål og ansvar for Meierikvartalet Boligdriftsforening

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) («**boligsameiene i Meierikvartalet**»).

Meierikvartalet består av eiendommene gnr. 81 bnr. 20, 91, 2299, 106, 108, 947, 1444, 2696, 2710, 2715, 2716, 2721 og 2722 med tilhørende seksjoner samt eiendommer som fradeles disse eiendommene. Meierikvartalet Driftsforening skal ivareta næringseiernes og boligeiernes felles interesser på Meierikvartalet. Meierikvartalet Driftsforening har således ansvar for områder og infrastruktur som disponeres i fellesskap av bolig- og næringseiendommene, og vedlikeholdsavtaler for disse, jf. vedtektene for Meierikvartalet Driftsforening. Ansvarsområde til Boligdriftsforeningen er avmerket på kart inntatt i **vedlegg 1**. Ansvarsområde til Meierikvartalet Driftsforening er avmerket på det samme kartet.

Meierikvartalet har en del fellesinfrastruktur som bare gjelder boligeiendommene, og også arealer som bare disponeres av boligsameiene i fellesskap. Boligdriftsforeningen har ansvaret for felles infrastruktur, arealer mv. som bare gjelder boligsameiene i Meierikvartalet. Dette gjelder for eksempel ansvar for drift av parkeringsarealer for boligeierne, drift av felles takhage, drift av innendørs sykkelplasser i kjelleretasjen som bare skal brukes av boligeierne og drift av søppelsuganlegget for boligeierne. Boligdriftsforeningen har også ansvar for forvaltning av felleslokalet til boligeierne som er lokalisert i 2.etg i Tårnhus 1 (gnr. 81 bnr. 2696 snr. 65) herunder bookingløsning mv. til dette lokalet.

Boligdriftsforeningen skal også tilrettelegge for felles innkjøp og administrasjon av fellestjenester til det beste for boligsameiene i Meierikvartalet slik som felles vaktmestertjenester, administrering av bildelingstjeneste, betalingsløsning for elbilladere og utleie/booking av selskapslokaler og gjesteleiligheter, samt innkjøp av inventar og utstyr til disse. For å sikre en god drift av fellesinfrastruktur til boligsameiene vil Boligdriftsforeningen også kunne inngå avtaler som berører de enkelte eiendommene. For å sikre en god forvaltning av Meierikvartalet skal Boligdriftsforeningen og Meierikvartalet Driftsforening samarbeide i saker av felles interesse.

3. Medlemskap

Samtlige eiere av boligeiendom/ boligseksjon er pliktige medlemmer i Boligdriftsforeningen. Plikten til å være medlem følger også av tinglyst erklæring av 16. mai 2022 dok.nr. 525583. Medlemmene har ikke anledning til å melde seg ut av Boligdriftsforeningen så lenge de eier boligeiendom i ansvarsområde.

Medlemmer er forpliktet til å rette seg etter Boligdriftsforeningens vedtekter og formål, vedtak fattet av årsmøtet og styret, samt er forpliktet til å betale det til enhver tid fastsatte akontobeløpet til dekning av Boligdriftsforeningens kostnader. Samtlige eiere av boligeiendom/ boligseksjon er også forpliktet til å

være medlem av Meierikvartalet Driftsforening. Medlemmene har heller ikke anledning til å melde seg ut av Meierikvartalet Driftsforening så lenge de eier boligeiendom i ansvarsområde.

Nye eiere plikter til å betale kontingent fra og med overtagelse av eiendommen. Kostnadene er inkludert i felleskostnadene til det enkelte boligsameiet.

4. Felleskostnader/Medlemskontingent

Boligdriftsforeningen dekker alle kostnader til drift og vedlikehold av de delene av Meierikvartalet gjelder boligeiernes felles interesser (medlemmene), se vedlegg 1. Dette er kostnader som bare gjelder boligeierne til slik som felles takhage med lekeområde og grøntareal, slik som snømåking og strøing m.m. i boligenes fellesarealer i kjeller med sykkelparkering, adkomstarealer, samt inventar for selskapslokaler/gjesteleiligheter. Boligdriftsforeningen dekker alle kostnader til drift og vedlikehold av felles tekniske innretninger og utstyr, belysning og andre fellesfunksjoner, innretninger, forretningsførsel og forsikring av enhver art som bare gjelder for boligeierne innenfor Meierikvartalet. (Listen er ikke uttømmende).

Kostnadene fordeles på medlemmene (medlemskontingent) ut fra følgende prinsipper:

1. Kostnader som direkte kan henføres til et medlemsbruk (for eksempel ved kostnader som måles og betales etter forbruk), belastes etter forbruk.
2. Kostnader til serviceavtaler mv. hvor leverandøren har gitt en pris per medlem fordeles i tråd med leverandørens fordeling.
3. Inntekter og kostnader med felleslokalet mv., snr. 65 i Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie, skal fordeles på boligsameiene i Meierikvartalet basert på boligsameienes eierbrøk i seksjonen.
4. Kostnader med drift og vedlikehold av parkeringsplassene og parkeringsarealene skal fordeles med lik andel på rettighetshaverne/brukerne av parkeringsplass uavhengig av om rettighetshaverne/brukerne disponerer plass i parkeringssystem eller fast plass i parkeringskjelleren. Kostnadene som fordeles vil både være direkte henførbare kostnader, samt andel av kostnader som naturlig kan tilordnes bruk av parkeringsplassene. Kostnader til ettermontering av ladestasjoner, vedlikehold og strøm med påslag fra leverandør, administrasjon mv. dekkes av den enkelte rettighetshaver. Strøm betales etter målt forbruk og rettighetshaver må betale alle omkostningene for tilgang til abonnementsløsning/el-billøsning.
5. Kostnader som er avhengig av antall enheter (antall boliger) fordeles på medlemmene etter antall enheter.
6. Forretningsførerhonoraret fordeles med likt beløp på Byhus 1, Byhus 2, Tårnhus 1, Tårnhus 2, Tårnhus 3 og Rand.

Til dekning av felleskostnadene betaler hvert medlem en kontingent fastsatt ut fra ovennevnte prinsipper. Årsmøtet fastsetter medlemskontingentene som innbetales til fastsatt frist. Medlemskontingentene sendes til eierseksjonssameierne. Eierseksjonssameiet sørger for innbetaling av medlemskontingentene. Før det er gitt midlertidig brukstillatelse for bruk av hver enkelt eiendom (gjenstår p.d.d Tårnhus 3, Byhus 1 og Byhus 2), skal det bare betales medlemskontingent til Boligdriftsforeningen for ordinære kostnader med drift- og vedlikehold. Før det er gitt midlertidig brukstillatelse for boligsameie skal det dermed for eksempel ikke betales for kostnader til kjøp av inventar og utstyr til snr. 65 eller annet inventar eller utstyr.

Medlemmene har ansvar for andel av kostnadene uavhengig av om vedkommende velger å benytte seg av fellesarealer, lekeplasser mv.

Unnlatelse av å betale medlemskontingent anses som mislighold fra medlemmenes side og kan inndrives av styret eller den styret bemyndiger.

5. Medlemmenes bruk av området

Medlemmene har rett til å benytte områder til det disse er beregnet og vanlig benyttet til. Det samme gjelder for felles installasjoner, fellesfunksjoner og innretninger. Styret i Boligdriftsforeningen kan gi ordensregler for bruk av arealene.

6. Vedlikehold av fellesareal

Boligdriftsforeningen skal holde forsvarlig vedlike de delene av Meierikvartalet som Boligdriftsforeningen har ansvar for. Det skal utarbeides forslag til vedlikeholdsprogram for fellesarealer som skal fremlegges på det ordinære årsmøte for godkjennelse.

Dersom ett eller flere av medlemmene ønsker hyppigere vedlikehold uten at det er flertall for dette, så kan medlemmet mot å dekke merkostnadene få gjennomført dette vedlikeholdet.

7. Årsmøtet

Boligdriftsforeningen øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Styret kan beslutte å holde årsmøtet uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte. For gjennomføring av slikt årsmøte gjelder følgende:

1. Samtlige medlemmer skal gis mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av deltakelsen og stemmegivning, herunder tillate bruk av forhåndsstemme.

2. Forretningsfører, revisor og eventuell daglig leder skal gis mulighet til å uttale seg om aktuelle saker.

3. Styreleder, eller annen møteleder som årsmøtet velger, skal sørge for at det føres protokoll som undertegnes elektronisk.

Hvert medlem (eiere av boligeiendom/ boligseksjon) representeres på årsmøtet av styret fra sitt eierseksjonssameie og alle driftsforeningens medlemmer har ikke adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Hvert boligsameie har stemmer tilsvarende antallet boligseksjoner i dets boligsameie. Det er styreleder, eller den styreleder gir fullmakt, i de ulike eierseksjonssameiene som representerer og stemmer for boligselskapets medlemmer. Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, se § 14.

Årsmøtet ledes av Boligdriftsforeningens leder eller en møteleder valgt av årsmøtet. Møtelederen behøver ikke være medlem i Boligdriftsforeningen. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert, nedfelles i protokoll. Årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder og to til å undertegne protokollen
3. Styrets beretning
4. Årsregnskap med revisjonsberetning
5. Budsjett for kommende år – herunder fastsettelse av kontingent og planer for kommende år/styrets handlingsprogram
6. Styregodtgjørelse
7. Innkomne forslag
8. Valg av
    a. Styremedlemmer
    b. Varamedlemmer
    c. Revisorer for 1 år
    d. Valgkomite med 3 medlemmer for 2 år

Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Ved første valg velges tre styremedlemmer for ett år, slik at tre styremedlemmer er på valg hvert år. Varamedlemmer og revisorer velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges, se mer om styrevalget under punkt 9.

Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert sendes samtlige medlemmer.

Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak kun fatte vedtak som faller inn under Boligdriftsforeningens normale formål.

Følgende vedtak krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer med mindre annet følger av vedtektene:

- Endring av vedtektene,
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og arealer på Boligdriftsforeningens ansvarsområde som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk.
- Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

8. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10 prosent av medlemmene som har stemmerett på årsmøtet kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

9. Styret

Boligdriftsforeningen skal ha et styre bestående av en leder og 5-6 styremedlemmer og inntil 6 varamedlemmer. Hvert av boligselskapene i Meierikvartalet skal være representert i styret, se mer punkt 14 for oppstartsfasen. Styret konstituerer seg selv.

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet i Meierikvartalet, må vedkommende også fratre sitt verv i Boligdriftsforeningen. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

Styret holder møte når leder bestemmer, eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser protokolleres. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret representerer Boligdriftsforeningen og forplikter Boligdriftsforeningen med underskrift av to styremedlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder, er til stede. Styreleder leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Et styremedlem kan ikke stemme i saker hvor dette har personlige særinteresser.

Styret skal sørge for den alminnelige forvaltning av Boligdriftsforeningen i samsvar med vedtekter og årsmøtets beslutninger.

Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.

- Stå for Boligdriftsforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte området, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå nødvendige driftsavtaler for fellesinstallasjoner
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Boligdriftsforeningen utad

Styret har disposisjonsrett over Boligdriftsforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og forretningsfører før utbetaling. Styret har imidlertid ikke adgang til, uten samtykke fra årsmøtet, å treffe beslutninger av større betydning for Boligdriftsforeningen.

10. Regnskap og revisjon

Styret har ansvar for at Boligdriftsforeningens regnskap blir ført i henhold til god regnskapsskikk etter reglene i regnskapsloven. Boligdriftsforeningen skal ha en registrert eller statsautorisert revisor som velges av årsmøtet.

11. Ordensregler og kameraovervåking

Årsmøtet kan fastsette ordensregler for bruken av eiendom/arealer som disponeres av Boligdriftsforeningens medlemmer innenfor rammen av Boligdriftsforeningens formål.

Kameraovervåking er tillatt. Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til gjeldende regelverk.

12. Oppløsning

Boligdriftsforeningen kan ikke oppløses så lenge det er Boligdriftsforeningen som har ansvar for drift m.v. av arealene som disponeres av Boligdriftsforeningens medlemmer.

13. Diverse bestemmelser

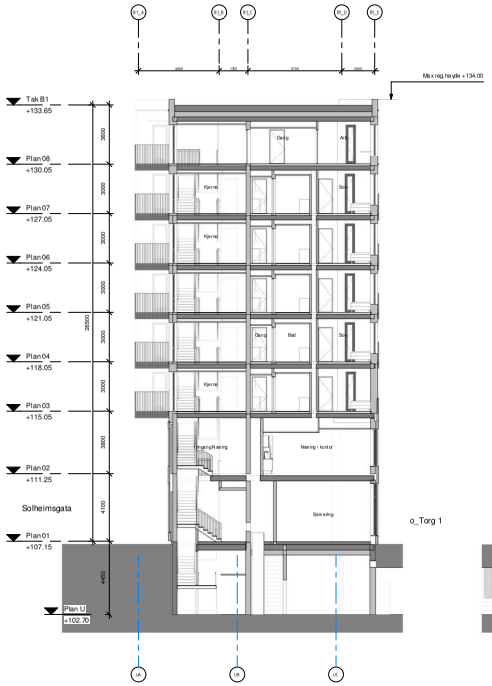
Medlemmene plikter å informere om vedtektene ved salg av seksjoner/eiendommer.

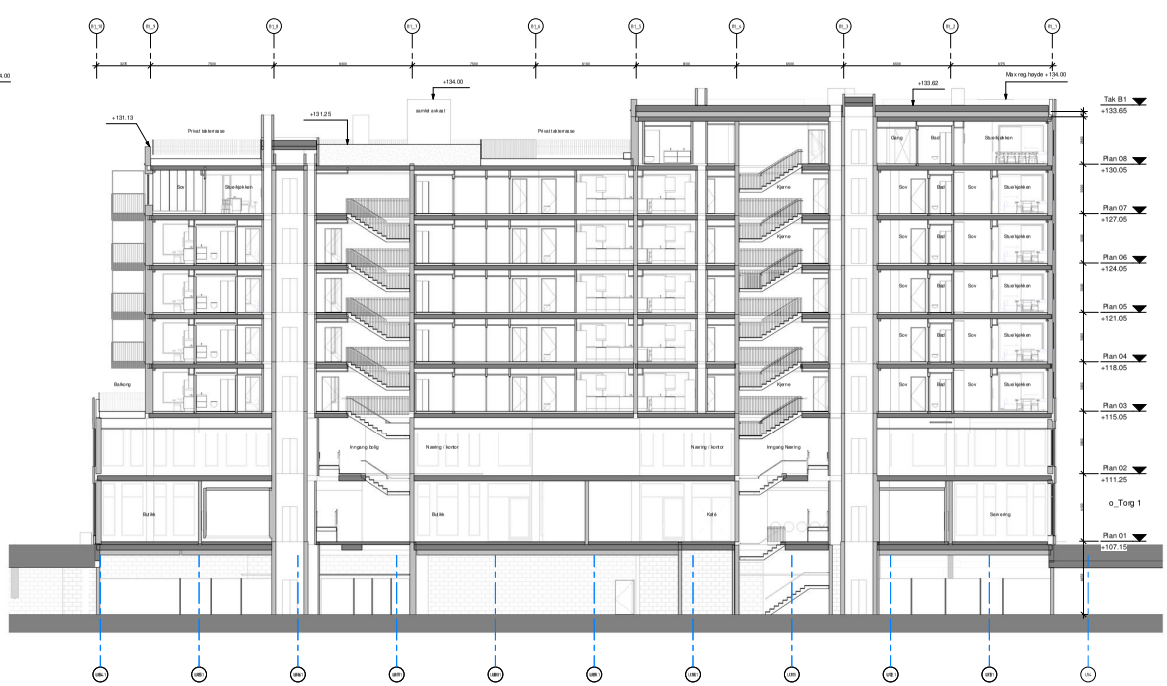
14. Særskilte bestemmelser i utbyggingsperioden

Meierikvartalet Utvikling AS har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt. Fra tidspunktet arealene i området tas i bruk av Boligdriftsforeningens medlemmer, tar Boligdriftsforeningen over drift- og vedlikeholdsansvaret for disse områdene.

Meierikvartalet Utvikling AS representerer eierseksjonssameiene på Meierikvartalet som ikke er overtatt av boligseierne, samt dets medlemmer. Meierikvartalet Utvikling AS har det antallet stemmer på årsmøtet som tilsvarer eierseksjonsameiene som blir opprettet og Meierikvartalet Utvikling AS sitter i styret på vegne av disse boligselskapene frem til respektive boligsameiene er opprettet og det er valgt et styre.

Før Tårnhus 3, Byhus 1 og Byhus 2 er overtatt av boligeierne, så er det ikke anledning til å inngå avtaler om kjøp av inventar, utstyr, tjenester o.l. som går utover det som ligger i Boligdriftsforeningens ordinære driftsbudsjett. Dersom Boligdriftsforeningen likevel går til innkjøp av inventar, tjenester o.l. som går utover det som ligger i det ordinære driftsbudsjettet, fordeles disse kostnadene på boligsameiene som er overtatt av boligeierne.

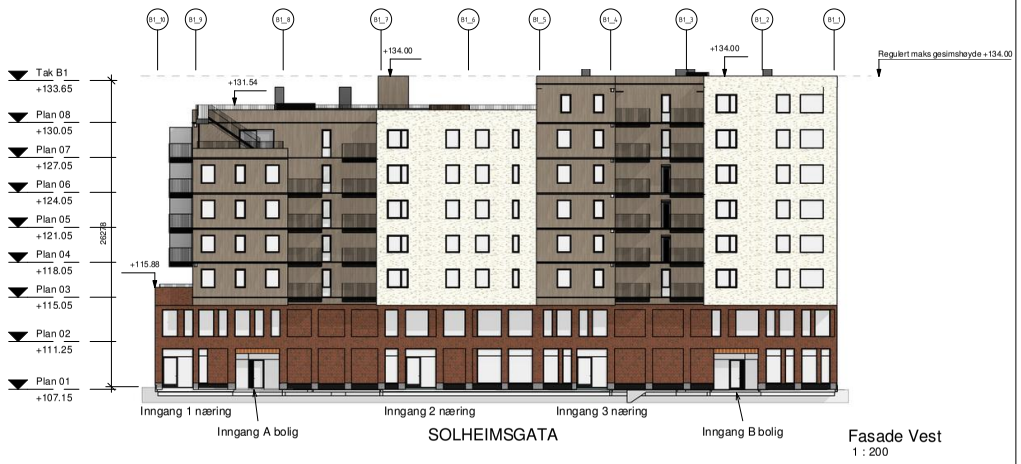




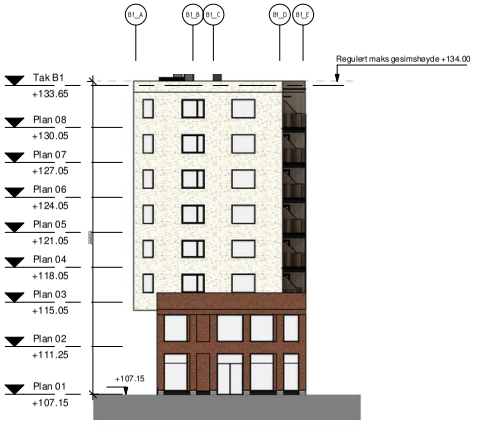


DARK

Tiltaksklasse: 1
Prosjekt: Stor-Oslo Eiendom
Prosjektnavn: Meierikvartalet
Prosjektnr.: 10-19-01.00
Dok.type: Rammesøknad 1
Dok.gruppe: E1.4
Beskrivelse: B1 Snitt
Dato: 0.41.81.8
Tegnet av: Team
Kontrollert av: AC
Godkj.: AD
Dato: 21.01.2021
Målestokk: 1 : 100
Arkivnr.: A.B1-21-001
Rev.: 3



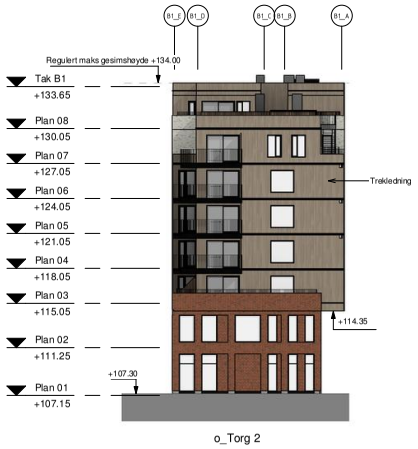
Fasade Vest
1 : 200



Fasade Syd
1 : 200



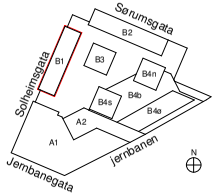
Fasade Øst
1 : 200



Fasade Nord
1 : 200

Rev.	Dato		Tegn.	Kontr.
4	16.02.2021	Endringsskriv	EB	AC
3	21.01.2021	Rettelse/ettig Endringsskriv rev B1	MB	AC
2	04.09.2018	Rammesøknad 1	Team	Team
1	10.08.2018	Rettelse/ettig Rammesøknad	Team	Team

Målestokk: 1 : 200
Tegningsnr.: A.B1-31-001
Rev.: 4



DARK
Dark Arkitekter AS
Damsmarksveien 130
0277 Oslo
TLF: 23 13 12 00
WWW.DARK.NO

Oppdragsgiver: Stor-Oslo Eiendom
Prosjekt: Meierikvartalet
Prosjektnr.: 10-18-0100
Tegningsnavn: Rammesøknad 1
Vedleggsnr.: E-16
Tegningsnavn: B1 Fasader

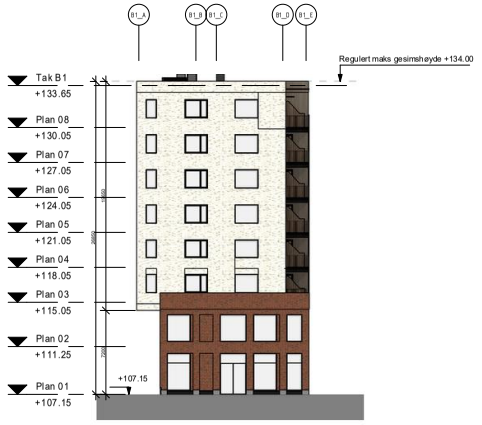
Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Format	Rev. dato
04/18/18	Author	Checker	A1	16.02.2021

Målestokk: 1 : 200
Tegningsnr.: A.B1-31-001
Rev.: 4



SOLHEIMSGATA

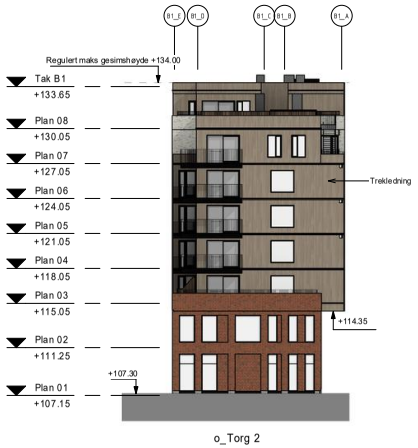
Fasade Vest
1 : 200



Fasade Syd
1 : 200



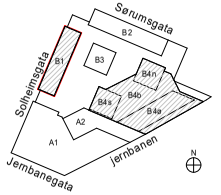
Fasade Øst
1 : 200



Fasade Nord
1 : 200

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
3	21.01.2021	Rabovaering Endringsforslag B1	MB	AC
2	04.09.2018	Rammesøknad 1	Team	Team
1	10.06.2018	Rabovaert Rammesøknad	Team	Team

Målestokk	Tegningsnr.	Rev.
1 : 200	A.B1-31-001	3



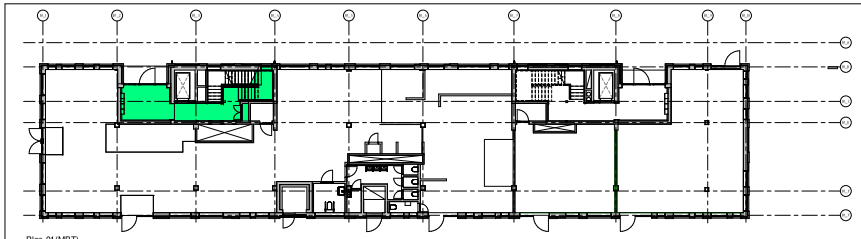
DARK

Dark Arkitekter AS Drammensveien 130 0277 Oslo
Tlf. 23 13 12 00 www.dark.no

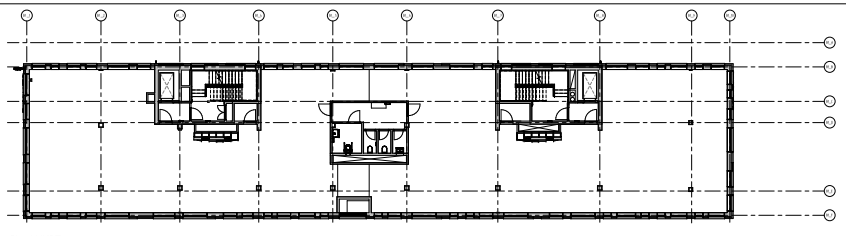
Oppdragsgiver:	Stor-Oslo Eiendom
Prosjekt:	Meierikvartalet
Prosjektnr.:	10-18-0100
Tegningsstatus:	Rammesøknad 1
Vedleggsnr.:	E-16
Tegningsnavn:	B1 Fasader

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
04/18/18	Author	Checker	A1	21.01.2021

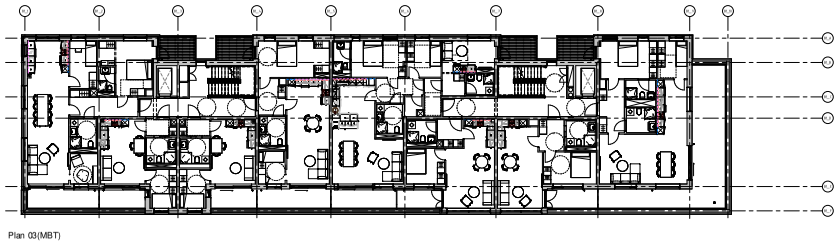
Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 200	A.B1-31-001	3



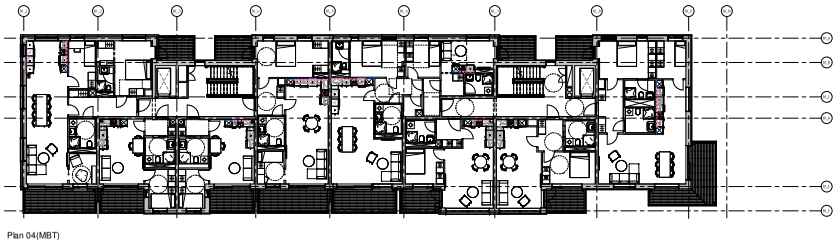
Plan 01(MBT)



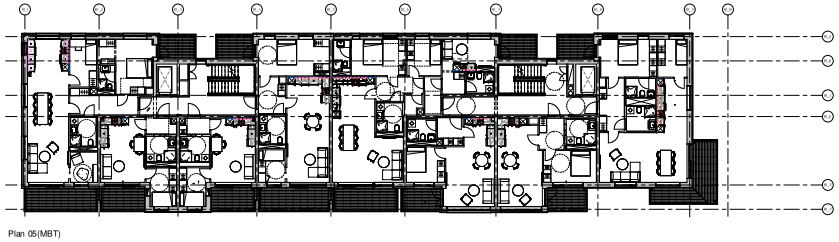
Plan 02(MBT)



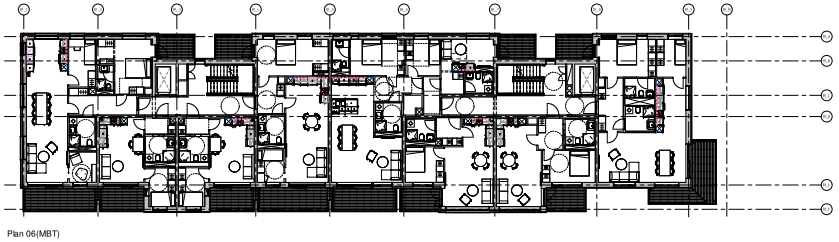
Plan 03(MBT)



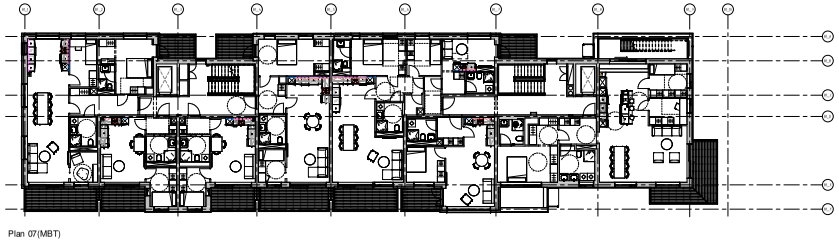
Plan 04(MBT)



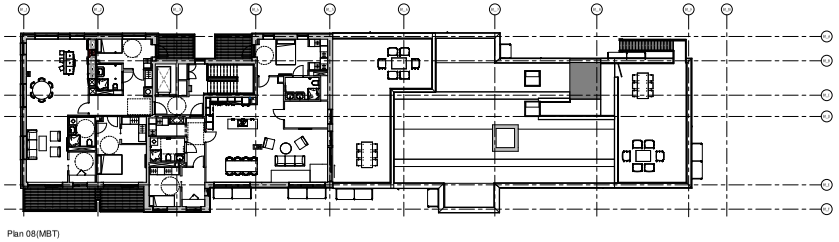
Plan 05(MBT)



Plan 06(MBT)



Plan 07(MBT)



Plan 08(MBT)

Område det søkes bruksstillatelse for

Status gitte bruksstillatelser

Avventer / ikke omsøkt

1 : 100	AB1-90-001

1 : 100	AB1-90-001

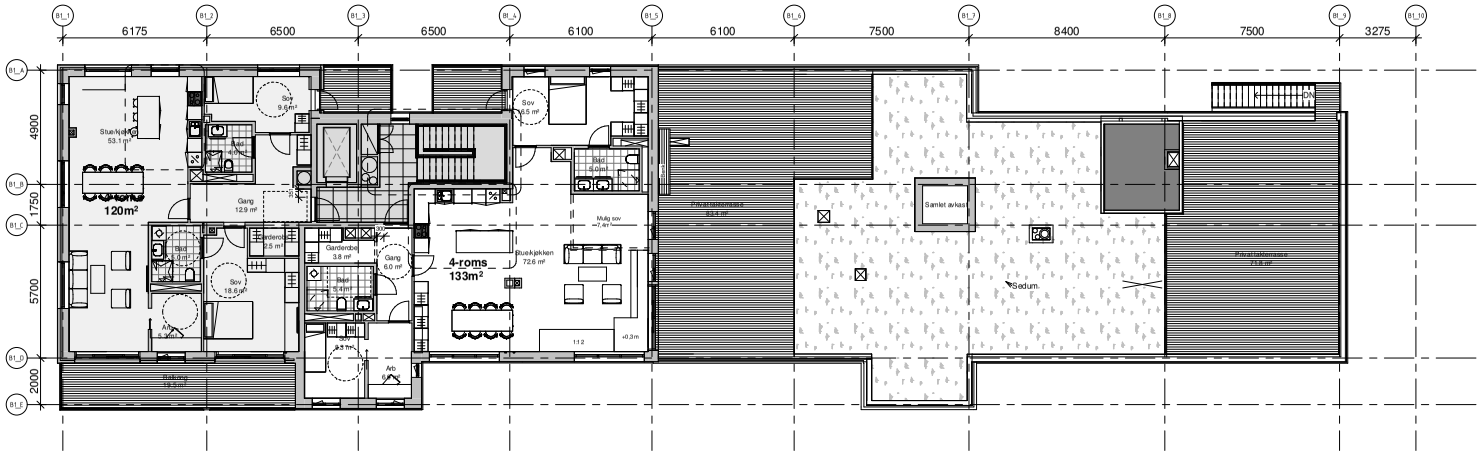
DARK

Meierikvartalet Utvikling AS

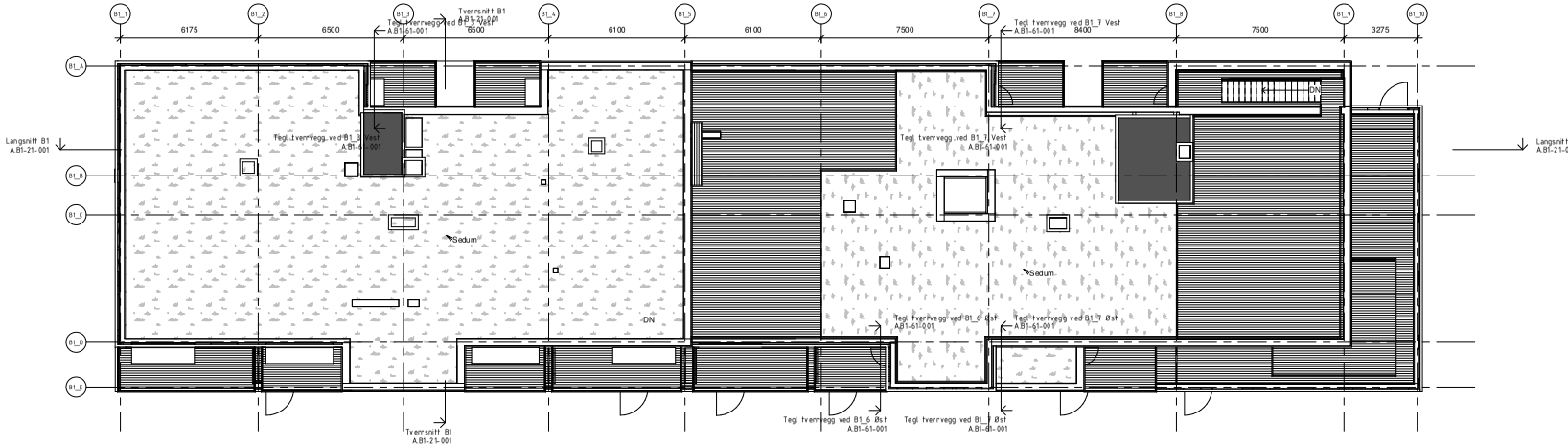
Meierikvartalet

Orienteringsnr.

MBT Ramme 1 B1



Plan 08 1/100
1 : 100

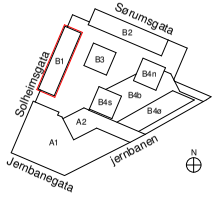


Plan 09 (takplan) 1/100
1 : 100

SKALA 1:100
0 1 2 5 10
METER

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
2	16.02.2021	Endringsskred	BB	AC
1	16.09.2018	Rammesøknad 1	Team	Team

Målestokk: 1 : 100
Tegningsnr.: A.B1-12-903
Rev.: 2



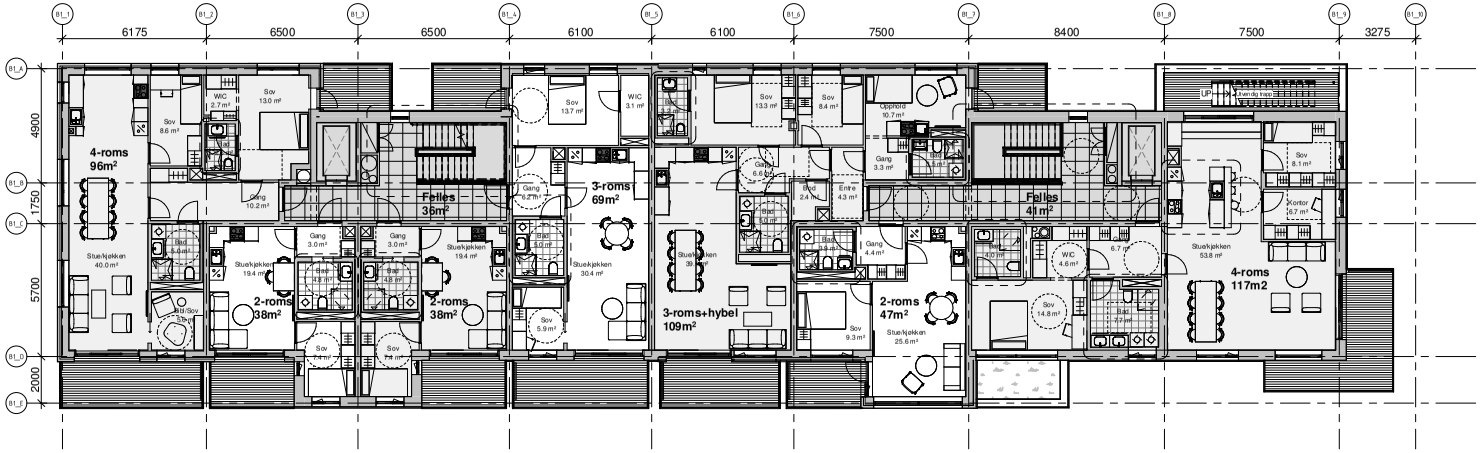
DARK
Dark Arkitektur AS
Tlf: 23 13 12 00
Drammensveien 130
0277 Oslo
WWW.DARK.NO

Oppdragsgiver: Stor-Oslo Eiendom
Prosjekt: Meierikvartalet
Prosjektnr.: 10-18-0100
Tegningsstatus: Rammesøknad 1
Vedleggsnr.: E-07
Tegningsnavn: Plan 08-Takplan

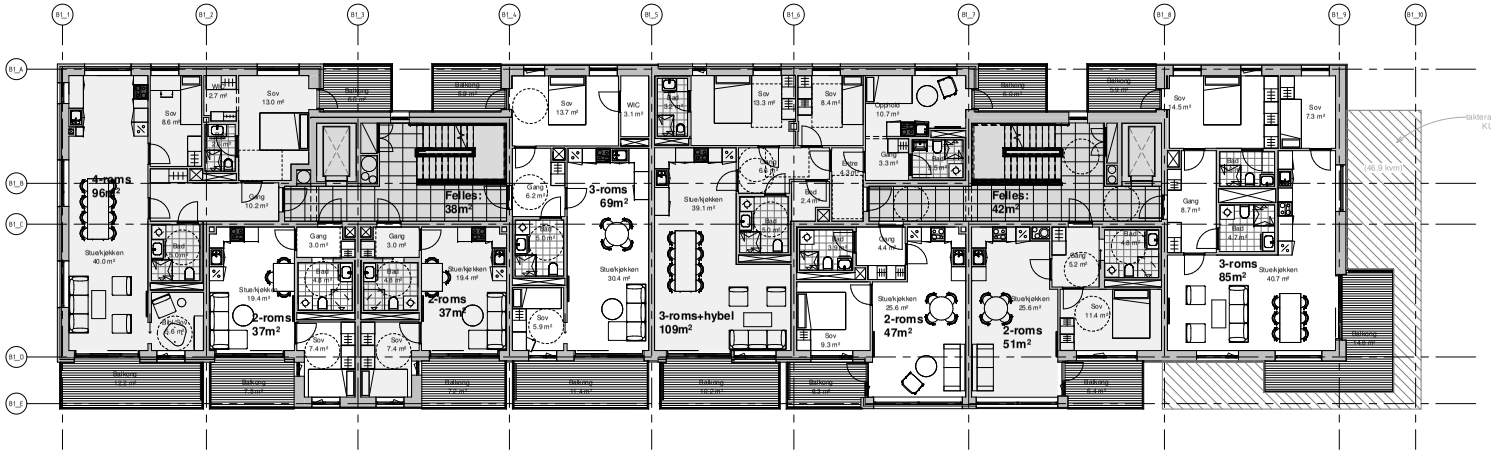
Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Format	Rev. dato
08/16/18	Team	AC	A1	16.02.2021

Målestokk: 1 : 100
Tegningsnr.: A.B1-12-903
Rev.: 2

Plan 07 1/100
1 : 100

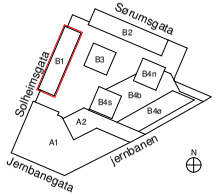


Plan 03-06 1/100
1 : 100



Nr.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
2	16.02.2021	Endringsskrivd	BB	AC
1	16.09.2018	Rammesøknad 1	Team	Team

Målestokk: 1 : 100 | Tegningsnr.: A.B1-12-902 | Rev.: 2



DARK
Dark Arkitektur AS
Tlf: 23 13 12 00
Drammensveien 130
0277 Oslo
WWW.DARK.NO

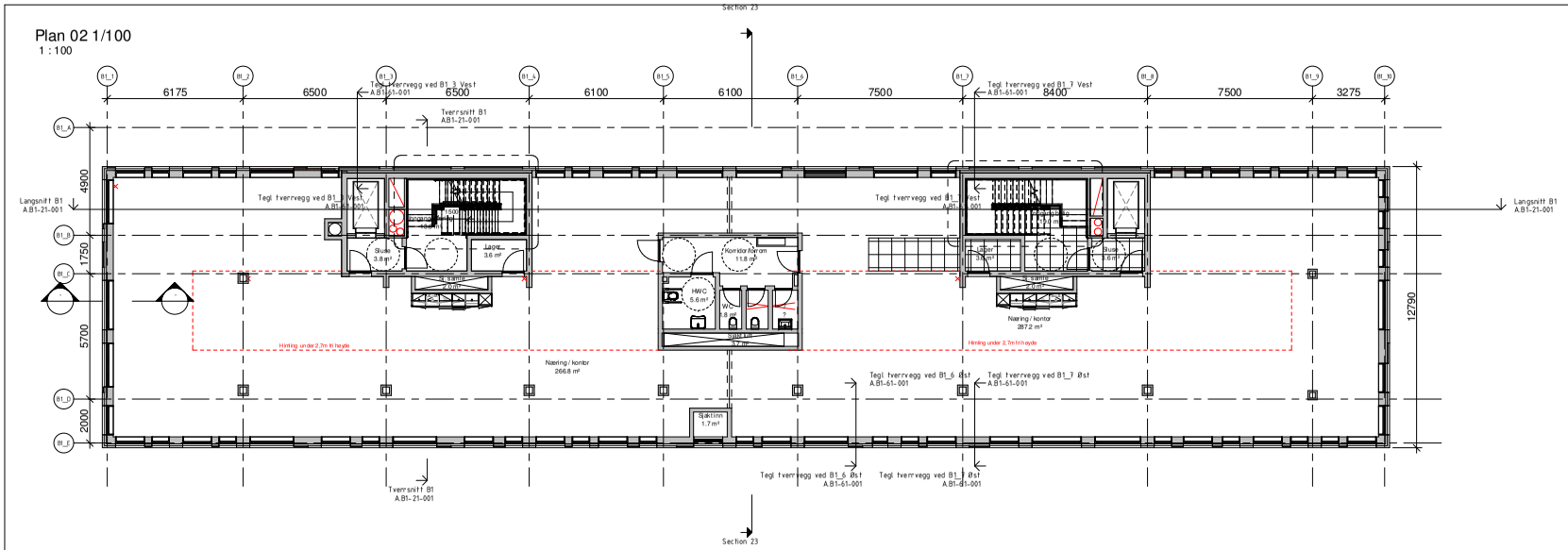
Oppdragsgiver: Stor-Oslo Eiendom
Prosjekt: Meierikvartalet
Prosjektnr.: 10-18-0100
Tegningsstatus: Rammesøknad 1
Vedleggsnr.: E-06
Tegningsnavn: Plan 03-07

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Format	Rev. dato
04/19/18	Team	AC	A1	16.02.2021

Målestokk: 1 : 100 | Tegningsnr.: A.B1-12-902 | Rev.: 2

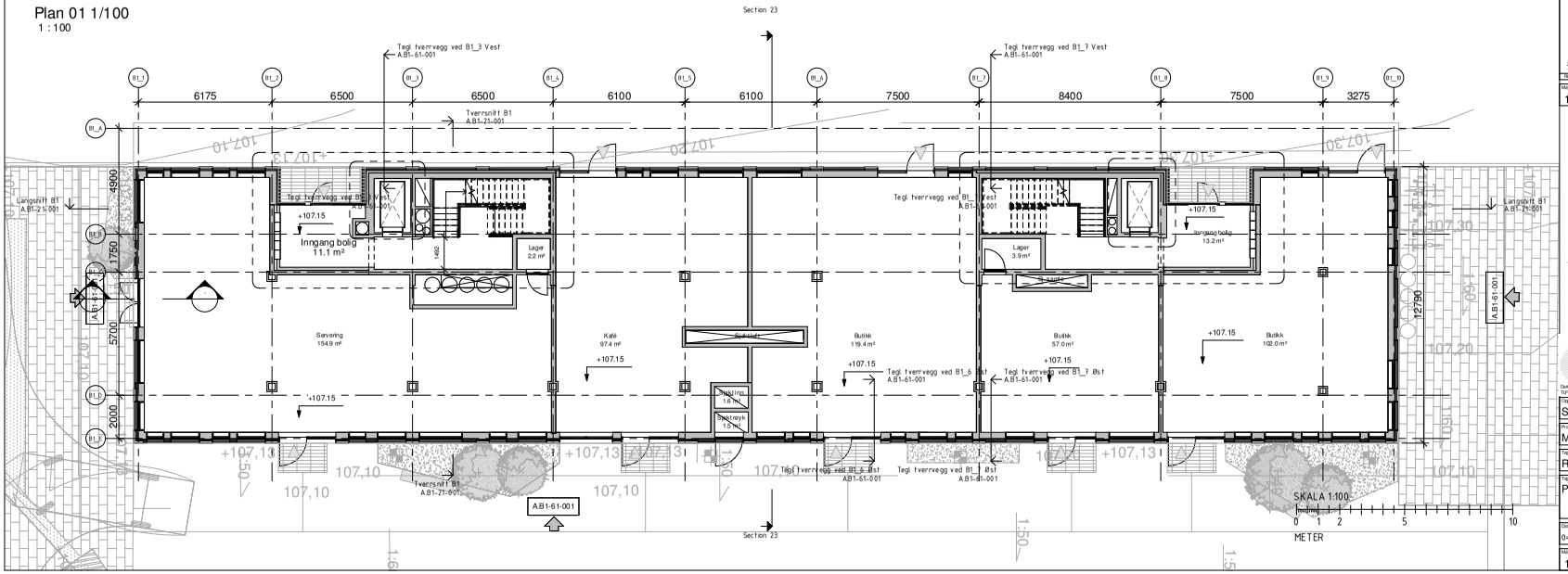
Plan 02 1/100

1 : 100



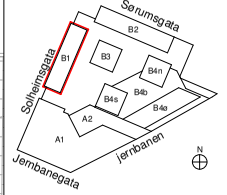
Plan 01 1/100

1 : 100



Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
2	16.02.2021	Endringsskred	SB	AC
1	04.09.2018	Rammesøknad 1	Team	Team

Målestokk: 1 : 100 | Tegningsnr.: A.B1-12-901 | Rev.: 2



DARK

Dark Arkitektur AS
Tlf: 23 13 12 00
Dammyrveien 130
0277 Oslo
WWW.DARK.NO

Oppdragsgiver:	Stor-Oslo Eiendom
Prosjekt:	Meierikvartalet
Prosjektnr.:	10-18-0100
Tegningsstatus:	Rammesøknad 1
Vedleggsnr.:	E-05
Tegningsnavn:	Plan 01-02

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Format	Rev. dato
04/18/18	Team	AC	A1	16.02.2021

Målestokk: 1 : 100 | Tegningsnr.: A.B1-12-901 | Rev.: 2

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00703-192
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
18.09.2023

81/947, Meierikvartalet, Blokk B1, Solheimsgata 11-13, Midlertidig brukstillatelse for boligetasjer 3-8 samt tilhørende boder og fellesarealer i kjeller.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 947 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	DARK ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS
Tiltaket gjelder:	Boligetasjene 3 – 8 i blokk B1
Antall nye boenheter:	40 boenheter (+ 8 utleiedeler i disse boenhetene, plan 3-6)

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for boligarealer i plan 3 – 8 i lamellbygg B1 samt boligrelaterte deler av kjeller (boder og fellesarealer) og utomhusarealer, som omsøkt.

Vilkår for vedtaket:

1. Vilkår i tidligere tillatelser forutsettes fulgt.
2. Gjenstående arbeid må fullføres og det må søkes om ferdigattest, innen **01.12.2024**.
3. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
4. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
5. Nødvendige parkeringsplasser, boder, avfallspunkter m.m. skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
6. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater)

Vilkår for ferdigattest

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

- Ajourført gjennomføringsplan

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

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

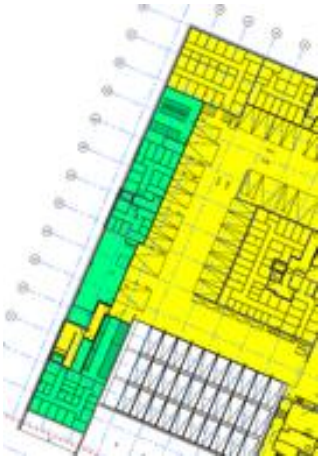
Grunnlag for behandlingen

- Reguleringsplan for Meierikvartalet (plan-ID 540/16) vedtatt 14.12.16
- Rammetillatelse gitt 23.03.2019 (daværende saksnummer 18/4978)
- Søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av Meierikvartalet, mottatt 24.08.2023, tilleggsdokumentasjon sist mottatt 14.09.2023.

Opprinnelig adresse i tiltaket er Sørumsgata 9. Lamellbygg B1 har nå fått adressene Solheimsgata 11a, 11b og 13.

Beskrivelse av arbeider det søkes brukstillatelse for
Delsøknaden omfatter følgende: Boliger i 8 etasjers lamellbygg (blokk B1), tilhørende del av bodkjeller m/adkomst, samt tilhørende del av fortau langs Solheimsgata opp til Sørumsgata.

Grønn farge = denne søknaden:
Kjeller:



Del av fortau:



Oversiktskart:



Følgende to personheiser i B1 inngår i brukstillatelsen:

Heis 1 Solheimsgata 11 A

- **Nireg nr:** 1303079860
- **NHK Objekt nr:** 125054
- **Fabrikasjonssnummer:** 44604960
- **Heissertifikatnummer:** 125054-119229

Heis 2 Solheimsgata 11 B

- **Nireg nr:** 1303079861
- **NHK Objekt nr:** 125055
- **Fabrikasjonssnummer:** 44604961
- **Heissertifikatnummer:** 125055-119230

Rekkefølgebestemmelser før midletidig brukstillatelse bl.a. gjeldende for omsøkte deltiltak for B1 er at o_Torg1 og o_Torg2 skal være ferdig opparbeidet i h.t. godkjent plan. Torgene er ferdig opparbeidet i h.t. godkjent plan og senere vedtak, og har fått midlertidig brukstillatelse.

Gjenstående arbeider
Ansvarlig søker har opplyst at det ikke er arbeider av betydning som gjenstår for delen av tiltaket det søkes om midlertidig brukstillatelse for og at den har tilfredsstillende sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk. Det gjenstår mindre arbeider i tiltaket frem til ferdigstillelse.

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

Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1og 12-2 j, jf. pbl. § 21-10. Hvis gjenstående arbeid og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i h.t. pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

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

Ansvar
Ansvarsretter inntrer ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf pbl § 23-3. Oppdaterte erklæringer om ansvarsrett er mottatt.

Gjennomføringsplan versjon nr. 59, datert 14.09.2023 legges til grunn.

Gebyr

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Med hilsen

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Lillestrøm kommune

Byggesak store bygg og anlegg

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00703-208
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
11.12.2023

81/947 m.fl., Solheimsgata 11-13, Meierikvartalet, Midlertidig brukstillatelse for P-grube i kjeller med mekanisk parkeringssystem

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

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for omsøkt parkeringsareal kjeller, mellom bygg B1 og B4S

Vilkår:

- Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
- All ferdsel for brukere skal være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
- Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere, besøkende og nødetater.
- Gjenstående arbeid må fullføres og det må søkes om ferdigattest, innen **01.12.2024**.

Vilkår for ferdigattest

- Dokumentasjon for evt mindre, ikke søknadspliktige endringer i forhold til godkjente tegninger, må sendes inn som «ajourførte tegninger».
- Redegjørelse for bygningsavfall for hele kvartalet.
- Ajourført gjennomføringsplan

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune. Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et evt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Opplysninger om søknaden

Grunnlag for behandlingen

- Reguleringsplan for Meierikvartalet (plan-ID 540/16) vedtatt 14.12.2016
- Rammetillatelse gitt 23.03.2019,
- Igangsettingstillatelser og endringstillatelser
- Søknad om midlertidig brukstillatelse for kjellerareal for parkering, mottatt 23.11.2023 (dok 203 i saken), ansett komplett 11.12.2023.

Beskrivelse av søknaden
Søknaden omfatter midlertidig brukstillatelse for kjellerarealer med mekanisk parkeringsanlegg i to etasjer (markert med grønt på kjellerplanen nedenfor):



Gjenstående arbeider
Ansvarlig søker har opplyst at det ikke er vesentlige arbeider av betydning som gjenstår i det omsøkte arealet.

Ansvar
Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1og 12-2 j /12-1b, jf. pbl. § 21-10. Hvis gjenstående arbeid og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i h.t. pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Gjennomføringsplan 63, datert 23.11.2023 legges til grunn for vedtaket.

Kommunens vurdering

Søknad om midlertidig brukstillatelse anses å være i h.t. rammetillatelse av 23.03.2019 og senere vedtak i saken. Det forutsettes imidlertid at dekkende lovverk for mekanske parkeringsanlegg er ivaretatt.

Konklusjon:
Søknad om midlertidig brukstillatelse for omsøkte parkeringsareal beregnet for mekanisk parkeringsinnretning, godkjennes som omsøkt.

Gebyr

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Med hilsen

Per Christian Tellefsen
Seniorarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS

Lillestrøm kommune

Byggesak store bygg og anlegg

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00703-204
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
14.11.2023

81/947 m.fl., Meierikvartalet, Solheimsgata 11-13, Midlertidig brukstillatelse for resterende utomhusarealer ved Bygg B1

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 947 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	DARK ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS
Tiltaket gjelder:	Utomhusarealer ved Bygg B1

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for resterende utomhusarebeider i Meierikvartalet, ved Bygg B1

Vilkår:

- Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
- Når arealene tas i bruk, skal all ferdsel for brukere være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
- Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for brukere, besøkende og nødetater.
- Gjenstående arbeid må fullføres og det må søkes om ferdigattest, innen **01.12.2024**.

Vilkår for ferdigattest

- Dokumentasjon for evt mindre, ikke søknadspliktige endringer i forhold til godkjente tegninger, må sendes inn som «ajourførte tegninger».
- Redegjørelse for bygningsavfall for hele kvartalet.
- Ajourført gjennomføringsplan

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

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

Opplysninger om søknaden

Grunnlag for behandlingen

- Reguleringsplan for Meierikvartalet (plan-ID 540/16) vedtatt 14.12.2016
- Rammetillatelse gitt 23.03.2019,
- Igangsettingstillatelser og endringstillatelser
- Søknad om midlertidig brukstillatelse for resterende uteoppholdsarealer mottatt 01.11.2023 (dok 203 i saken), ansett komplett samme dato.

Beskrivelse av søknaden
Søknaden omfatter midlertidig brukstillatelse for utomhusarealer på syd-, vest- og nordsiden av bygg B1, inkl. o_Torg 2 (merket med grønt på utsnittet nedenfor – gult viser tidligere gitte MB):



Gjenstående arbeider
Ansvarlig søker har opplyst at det ikke er vesentlige arbeider av betydning som gjenstår i de omsøkte arealene.

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

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

Gjennomføringsplan versjon 61, datert 20.10.2023 legges til grunn.

Kommunens vurdering

Søknad om midlertidig brukstillatelse anses å være i h.t. rammetillatelse av 23.03.2019 og senere vedtak i saken.

Konklusjon:
Søknad om midlertidig brukstillatelse for omsøkte utomhusareal kan godkjennes som omsøkt.

Gebyr

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Med hilsen

Farrukh Hussain
Seksjonsleder

Per Christian Tellefsen
Seniorarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Lillestrøm kommune

Byggesak store bygg og anlegg

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00703-201
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
01.11.2023

81/947, Solheimsgata 11-13, Meierikvartalet - Bygg B1, Midlertidig brukstillatelse for bevertningslokale (Mamma Pizza)

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

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for bevertningslokale i Bygg B1 samt tilhørende utomhusområde, som omsøkt.

Vilkår:

1. Gjenstående arbeid må fullføres og søknad om ferdigattest må sendes inn senest 01.12.2024.
2. Skilt- og reklameinnretninger må behandles etter særskilt søknad.
3. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
4. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.

Vilkår for ferdigattest

- Hvis det utføres mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn.
- Det må innsendes oppdatert gjennomføringsplan.

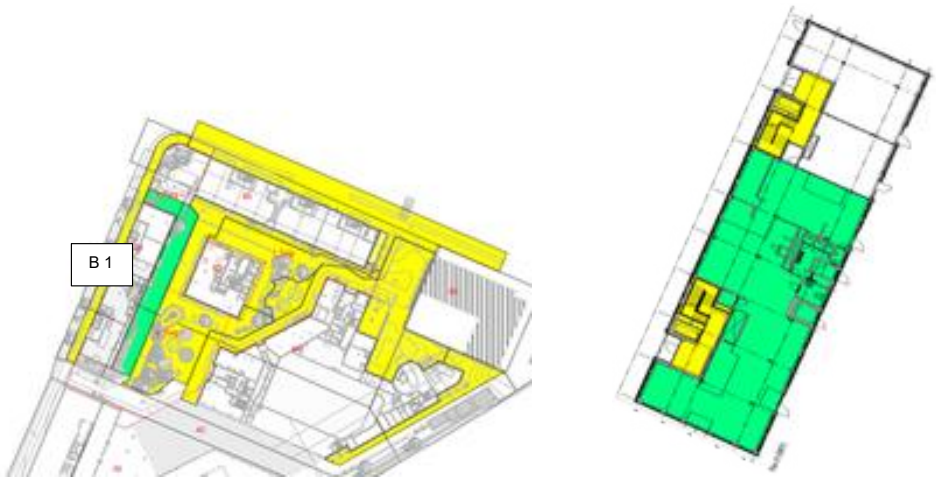
Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

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

Grunnlag for behandlingen

- Rammetillatelse gitt 23.03.2019, tidl. sak 2018/4978.
- Søknad om midlertidig brukstillatelse (MB) for bevertningslokale (Mamma pizza) i bygg B1, plan 1 og tilhørende utomhusområde, mottatt 11.08.2023, med supplerende dokumentasjon mottatt 20.10.2023.

Grønn farge viser det som omfattes av denne MB; gul viser tidligere gitt MB:



Særskilte forhold

- *Arbeidstilsynet*
  Planene er godkjent av Arbeidstilsynet, jf. brev 08.06.2023
- *Mattilsynet.*
  Virksomheten skal selv ivareta forholdet til Mattilsynet.
- *Skilt- og reklameinnretninger*
  Skilt- og reklameinnretninger må behandles etter særskilt søknad. Det vises til gjeldende bestemmelser i kommuneplan for Lillestrøm kommune. Jf også godkjent skiltplan for Meierikvartalet, sak BYGG-23/984 som viser aktuell plassering av skilt på fasaden.

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

Det er ingen gjenstående arbeider av betydning for omsøkte deltiltak som det søkes MB for. Det gjenstår imidlertid arbeid som omfattes av samme byggesak (BYGG-20/703).

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

Ansvar
Ansvarlig søker skal søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK) §§ 8-1og 12-2 j, jf. pbl. § 21-10. Dersom gjenstående arbeid og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen

fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

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

Gjennomføringsplan versjon nr. 60, datert 20.10.2023, legges til grunn i vedtaket.

Gebyr og annen informasjon

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Med hilsen

Farrukh Hussain
Seksjonsleder

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

81/2722/0/12

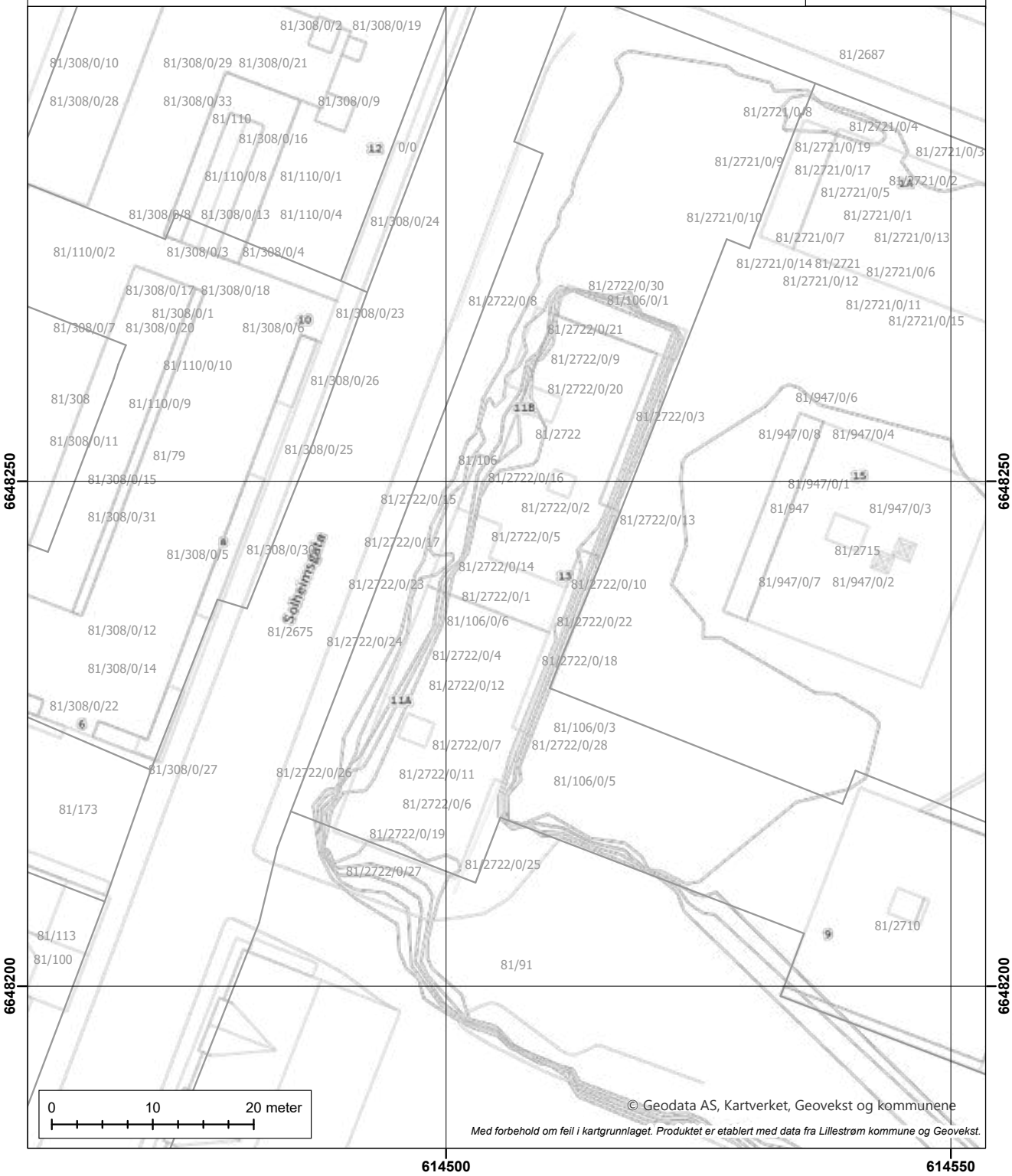
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.07.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 81/2722/0/12

Tegnforklaring:

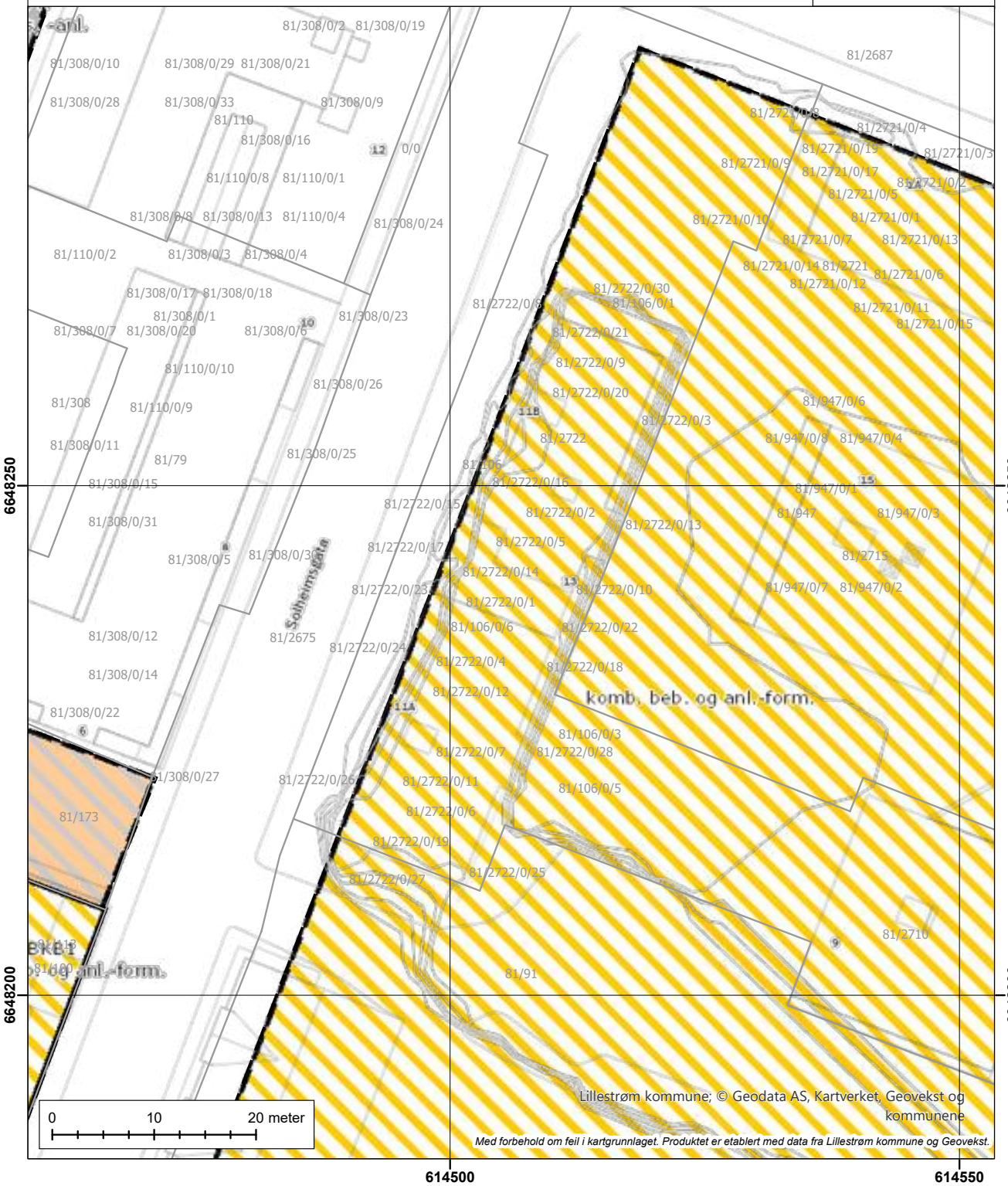
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2083 - Parkeringshus, -anlegg
- 2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.07.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 81/2722/0/12

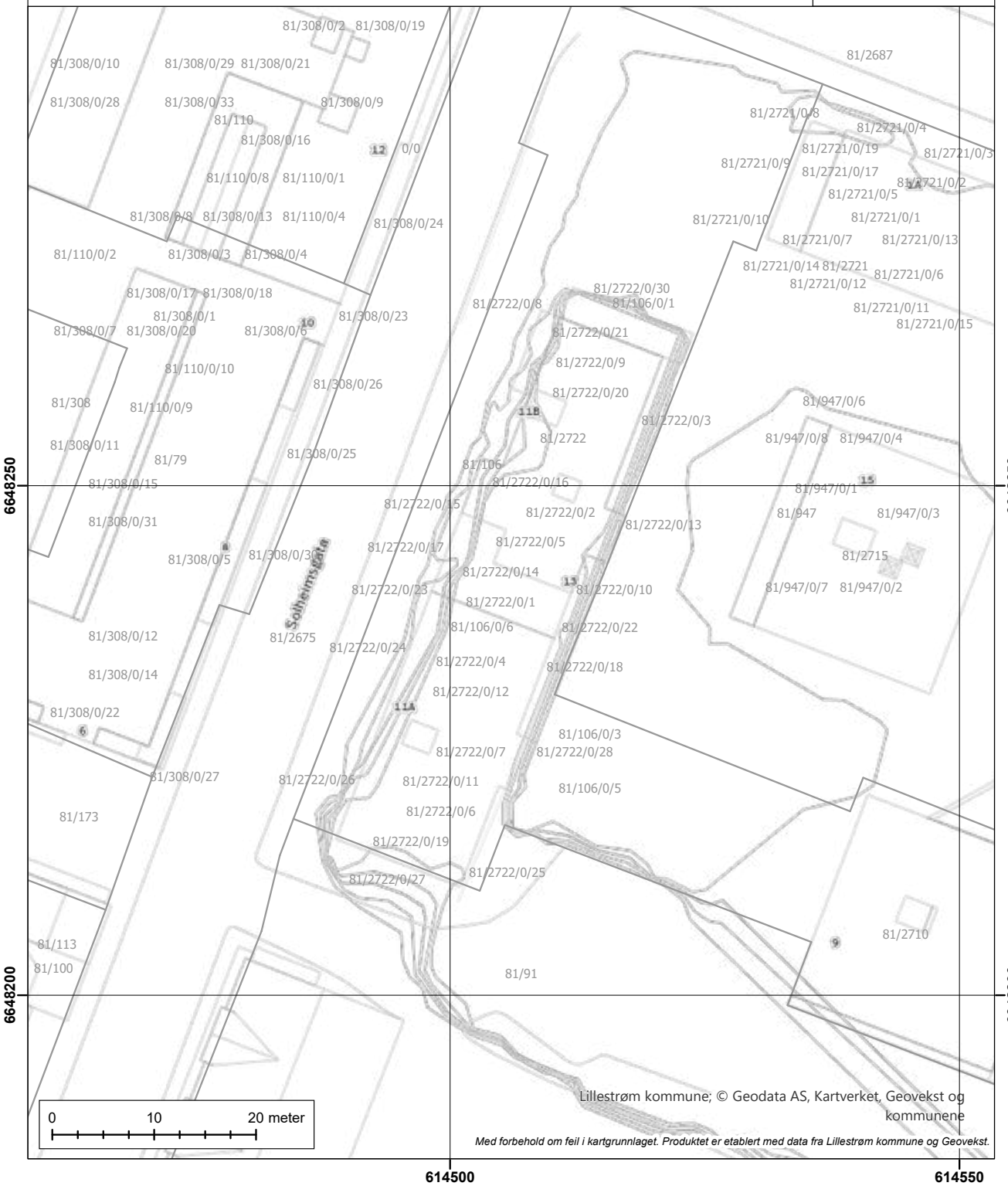
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

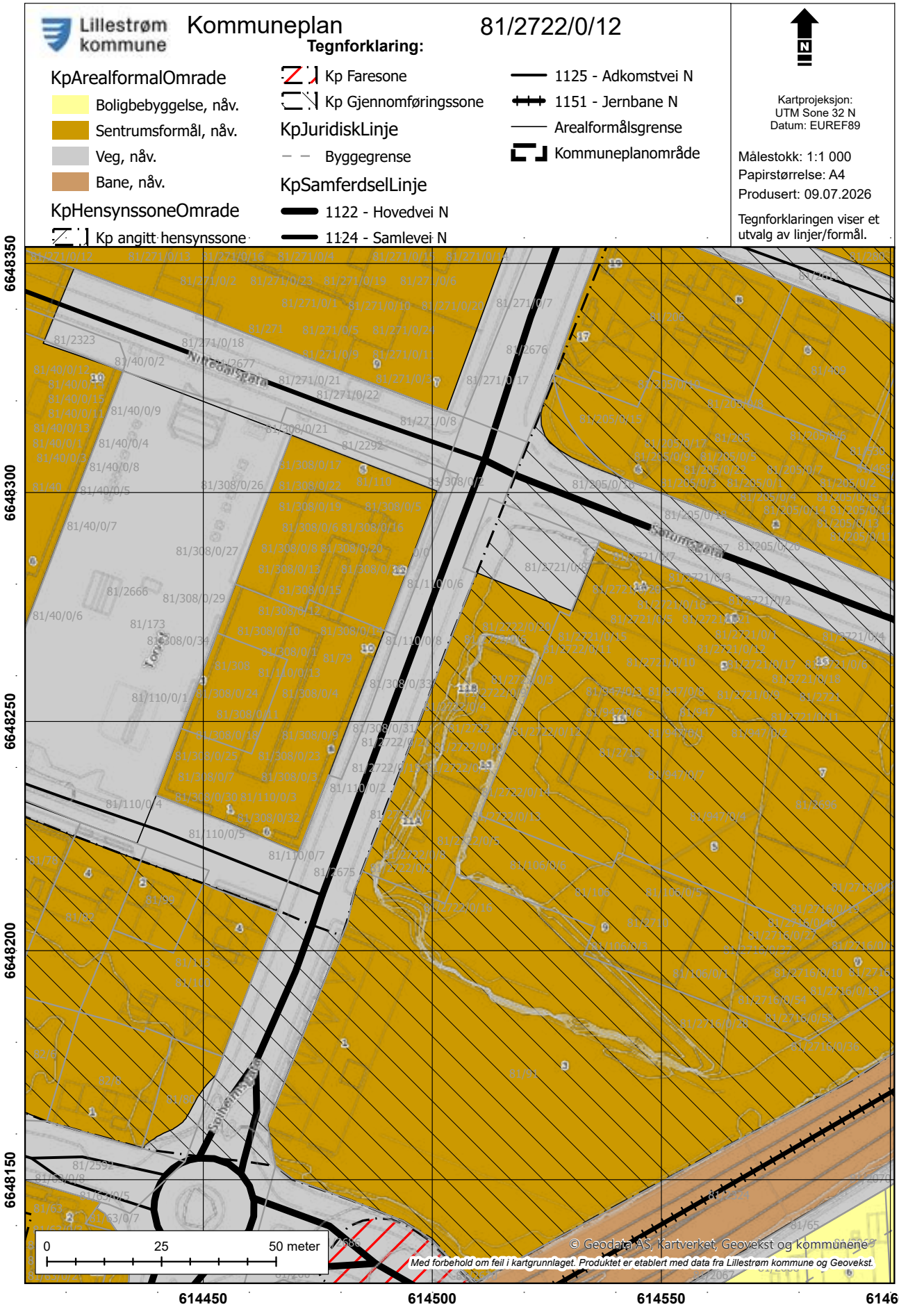
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.07.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
81/2722/0/12
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Sentrumsformål, nåv.
Veg, nåv.
Bane, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
Kp Faresone
Kp Gjennomføringssone
KpJuridiskLinje
Byggegrense
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1124 - Samlevei N
1125 - Adkomstvei N
1151 - Jernbane N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.07.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6648350
6648300
6648250
6648200
6648150
614450
614500
614550
614600
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 81/2722/0/12

Tegnforklaring:

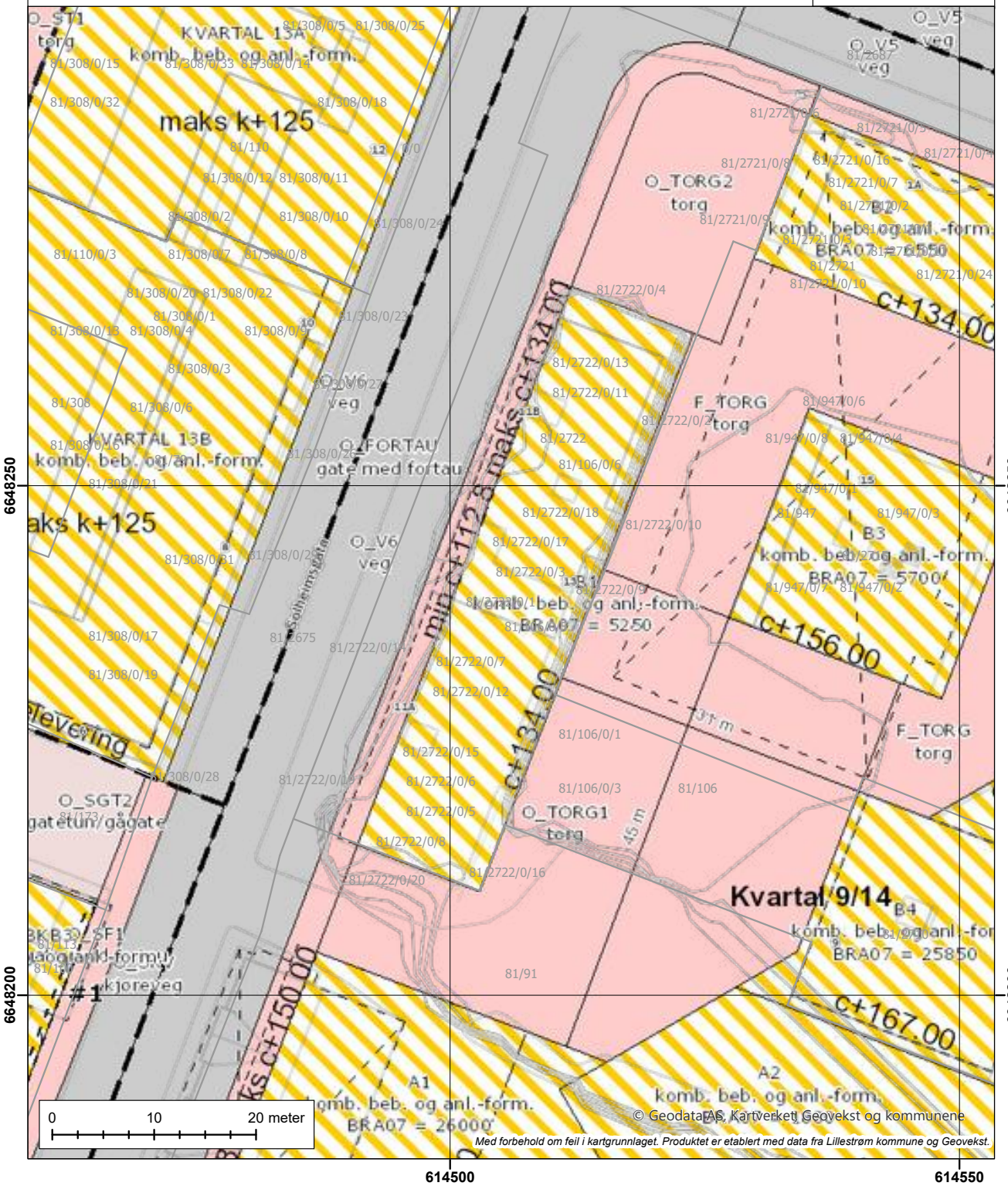
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- Andre bestemmelseshjemler
- Regulert høydenivå
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.07.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 81/2722/0/12

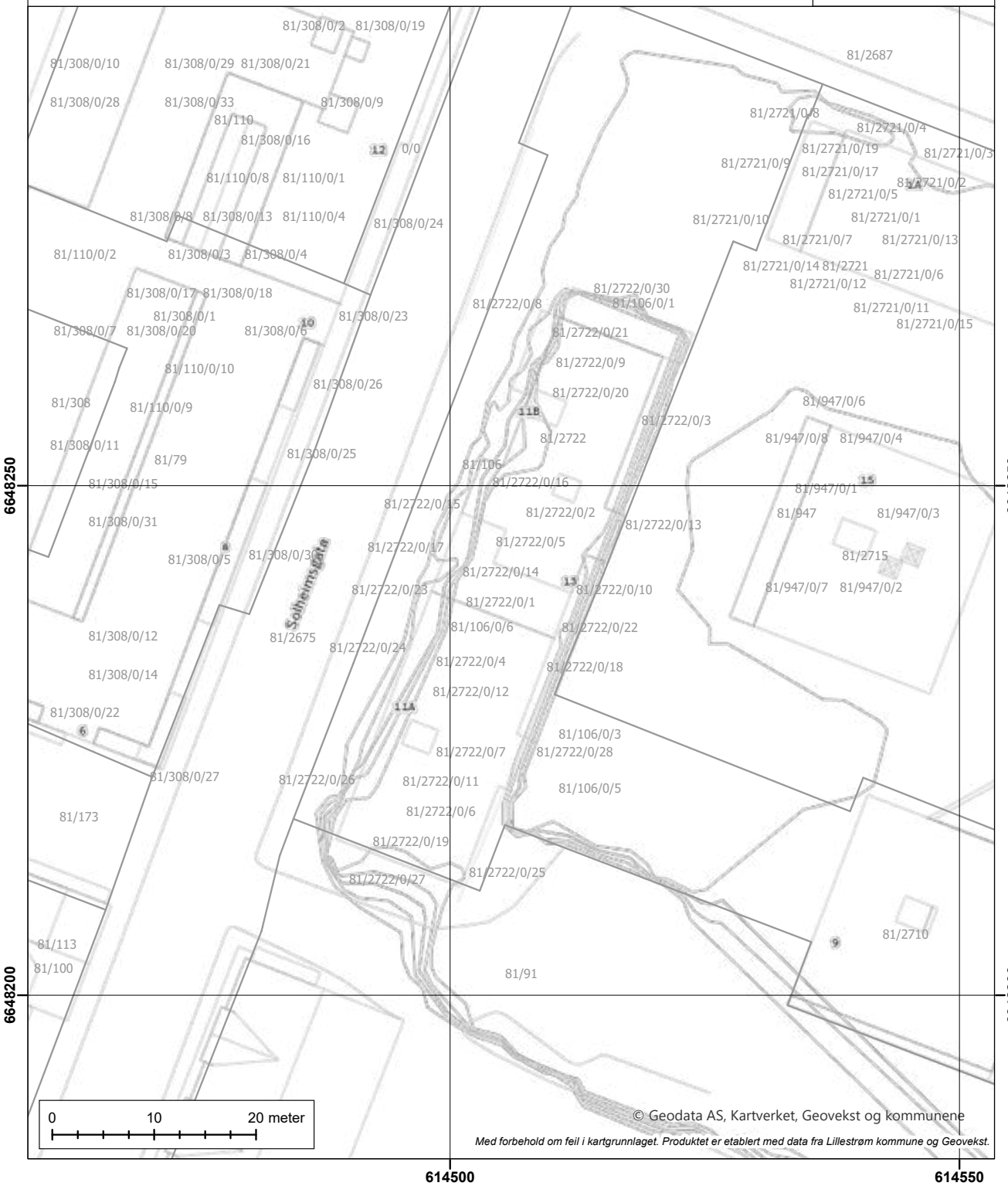
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.07.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 81/2722/0/12

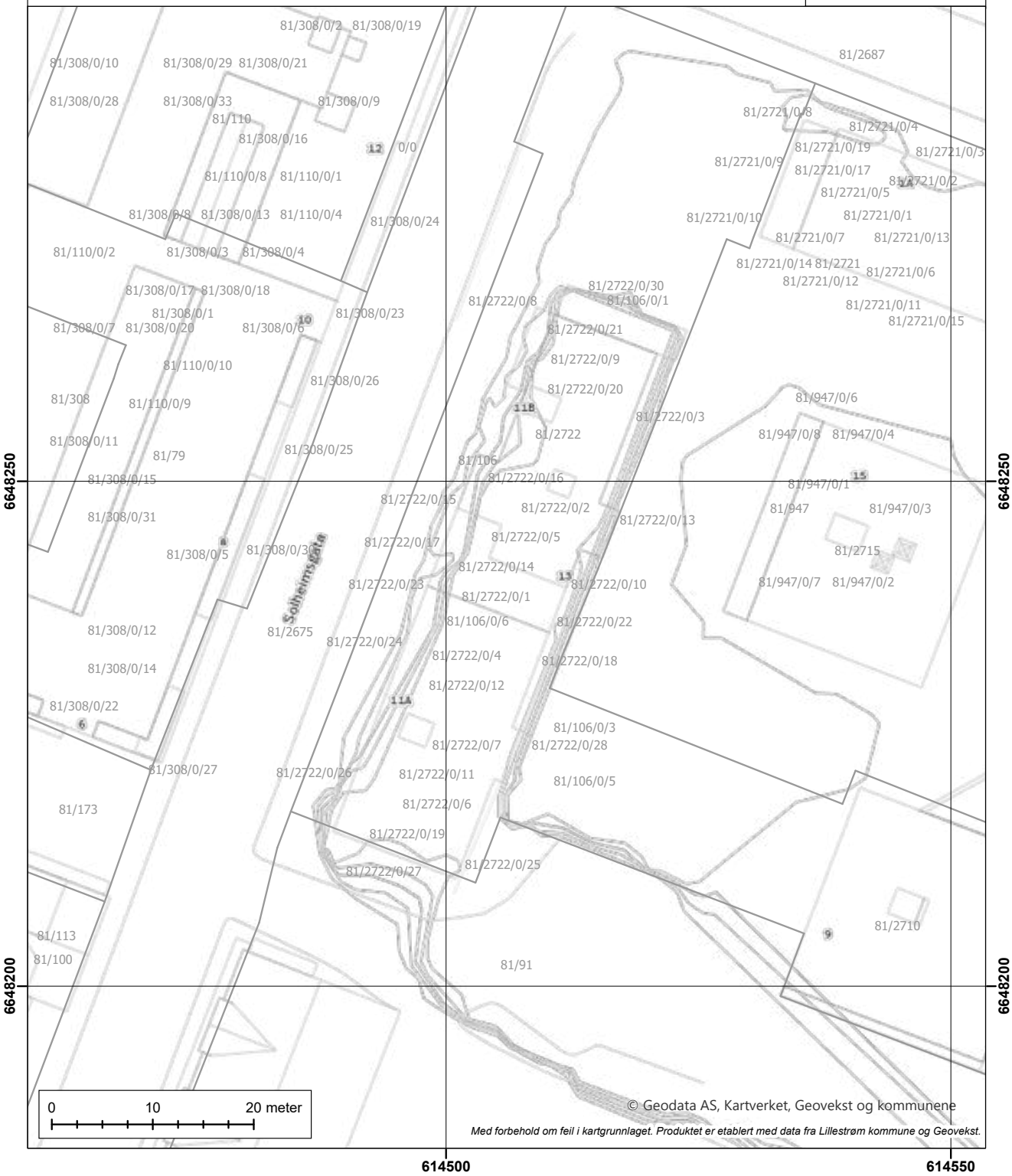
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.07.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune **Kommunedelplan** 81/2722/0/12

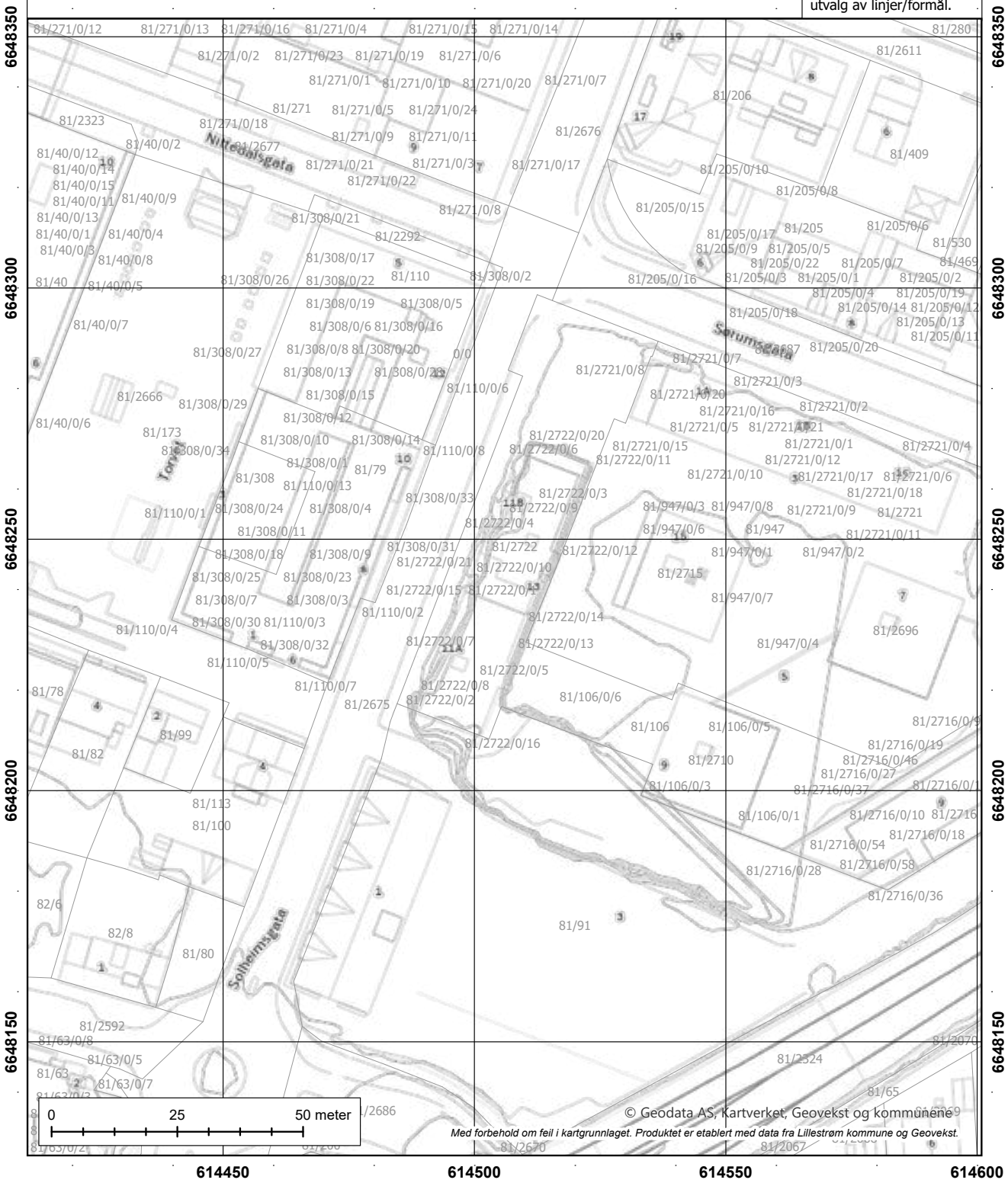
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.07.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING FOR MEIERIKVARTALET, PLAN-ID 540
Datert 04.04.16, revidert 30.08.19 (forslag til reguleringsendring markert med *kursiv*) og 15.06.22

§ 1 Hensikt

§ 1.1 Hensikten med planen er å følge opp kommuneplanens intensjon om forsterket byvekst i sentrale områder. Planen skal også utformes i samsvar med intensjonene i områdereguleringsplanen for Lillestrøm øst.

§ 1.2 Planen skal fastsette rammer for utvikling av Meierikvartalet med kombinert formål forretning, kontor, *hotell*, offentlig og privat tjenesteyting, undervisning, bevertning og bolig. *Leilighetshotell tillates ikke.*

§ 1.3 Planen skal sikre gode forbindelser gjennom og attraktive arealer for opphold i kvartalet.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Utnyttelse og boligandel
Planområdet tillates bebygget med bebyggelse med maksimalt 75.000 m^2 BRA. Maksimum 46% av byggets BRA i feltet kan være for boligformål. Arealer under bakken kommer i tillegg til angitt utnyttelsesgrad.

§ 2.2 Byggegrense og høyder
Bebyggelsen over og under bakken skal oppføres innenfor byggegrenser og med maksimale høyder som framgår av disse bestemmelsene og vist på plankartet. Over angitt maks gesimshøyde tillates nødvendige takoppbygg for atkomst og teknisk rom innenfor prosentandel spesifisert for det enkelte felt.

§ 2.3 Arkitektonisk kvalitet og materialvalg
Ny bebyggelse skal utføres med god arkitektonisk kvalitet i materialvalg og detaljer.

For bebyggelse og utearealer skal det tilstrebes høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Materialvalg skal være av langvarig vedlikeholdskvalitet. Bebyggelse skal oppføres uten svalganger.

På gateplan skal bygninger utformes med aktive fasader hvor det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Fasade mot gate skal være åpne med glass som hovedmateriale.

De ulike bygningsvolumene skal variere seg imellom og ha et uttrykk forskjellig fra nabobygget. Hoved- eller sekundærmaterialene samt fargebruk skal varieres for å oppnå variasjon samtidig som en helhet sikres. Naturmaterialer som stein og tre skal benyttes i utstrakt grad.

Fasader på felt B1 og B2 mot Nittedalsgata og Solheimsgata skal ha spesielt høy materiellkvalitet og utføres på en måte som mest mulig demper inntrykket

av bygningens størrelse, f.eks. gjennom variasjon som gir inntrykk av at det er flere bygg.
Bebyggelsens tak skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets arkitektoniske uttrykk. Nødvendige ventilasjonsanlegg, takoppbygg for heis, støyskjerming og rekkverk på tak og lokk er tillatt og skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Materialvalg og utførelse skal redegjøres for, som beskrevet i §§ 2.13 og 2.14.

§ 2.4 Fellesareal
I felt hvor det tillates bolig skal det avsettes 1 m^2 per leilighet til innvendig fellesareal som festlokale, aktivitetsrom, gjesterom eller lignende. Fellesarealene skal inngå i en helhetlig løsning for bygget eller for hvert felt/kvartalet. Dersom fellesareal etableres samlet for flere bygninger skal dette avklares og sikres ved søknad om første rammetillatelse.

§ 2.5 Fjernvarme og inneklima
All ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarme. Inneklimaet skal sikres ved at anbefalinger i notat om lokalklima, datert 16.12.15 følges.

§ 2.6 Boligstørrelser
Minst 30% av boenhetene skal være på 75 m^2 BRA eller større. Av disse kan maksimalt 20% bygges med utleieenhet på maks 20 m^2 BRA. Maksimum 35% av leilighetene kan være på mellom 25 m^2 og 50 m^2. Av disse kan maksimum 15% være mindre enn 35 m^2 BRA.

§ 2.7 Privat uteareal
Hver leilighet skal ha minst 6 m^2 privat uteareal på bakkeplan eller balkong/takterrasse.

§ 2.8 Overvann
Det skal utarbeides en helhetlig overvannsplan som viser hovedprinsipper, med vannmengder og påslippspunkter til offentlig overvannsnett. COWIs rapport «Mulighetsstudie overvannshåndtering Lillestrøm Øst – områderegulering» skal legges til grunn ved prosjektering av utearealer og overvannsløsninger. Minst 30% av takflatene i planområdet skal være grønne og ha fordrøyning av overvann som hovedfunksjon.

§ 2.9 Flomtiltak
Tiltak i kjellernivå skal etableres slik at de tåler å bli satt under vann. Elektriske/tekniske installasjoner skal anlegges flomsikkert.

§ 2.10 Parkering
Parkeringsplasser for både bil og sykkel etableres i henhold til Skedsmo kommunes bestemmelser.
Underjordisk parkeringsanlegg kan etableres med 2 plan.

§ 2.11 Adkomst og varelevering

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Varelevering skal etableres utenfor byggegrense til jernbanen. Det kan tillates varelevering og midlertidig bruk av arealet innenfor byggegrensen til jernbanen inntil det er sendt inn igangsettingssøknad for sporutvidelse. Permanent og ev midlertidig område for varelevering skal framgå av utomhusplanen (jfr § 2.13)

§ 2.12 Avfall

Avfallsløsning skal være søppelsug. Plassering av sugepunkt og oppstillingsplass for sugebil skal framgå av utomhusplanen (jfr 2.13).

§ 2.13 Utomhusplan

Uteområdene og oppholdsarealene skal utarbeides i tråd med byromsprogram datert februar 2016.
Det skal innsendes utomhusplan som viser gode estetiske, funksjonelle og tekniske løsninger for leke- og oppholdsarealer, gangveier, sykkelparkering, overvannshåndtering, beplantning, belysning og møblering av fellesarealer, permanent løsning for varelevering, sugepunkt for avfallssug og oppstillingsplass for brannbil/sugebil.

Leke- og oppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at god kvalitet sikres med hensyn på støy, luftkvalitet, solinnfall, og oppleves som trygge. Lekeplassene skal være allment tilgjengelige og gis variert utforming og innhold, slik at de er tilpasset ulike aldersgrupper.

Gangveier skal plasseres og utformes slik at de skaper god sammenheng internt i planområdet og mot omgivelsene, og oppleves som funksjonelle og trygge. Sykkelparkering skal vises med låsbare stativ som har en sentral plassering med godt innsyn, og være under tak.

Planen skal redegjøre for forholdet mellom gatenivå, inngangsforhold og hvilke funksjoner og kvaliteter som etableres. Det skal fremgå hvilke arealer på gatenivå som er for privat, felles og/eller offentlig bruk. Allmenhetens rett til ferdsel sikres gjennom tinglyste erklæringer på de aktuelle områdene.

Overvannsløsningen skal bidra med positive estetiske- og miljøopplevelser, og være en integrert del av plangrepet. Beplantning skal bidra til å gi et godt lokalklima.

§ 2.14 Estetisk redegjørelse

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge med en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter (jf. §10.4). Redegjørelsen skal følge opp plangrep som planbeskrivelsen med illustrasjoner og skisser beskriver som viktige for valg av arkitektonisk konsept, løsninger og form.
Estetikkplanen skal blant annet vise materialvalg og belysning. Det skal framlegges tegninger/fotomontasje og modell som synliggjør samspillet med omgivelsene.

Dersom kommunen finner at det er vesentlige avvik mellom kvaliteter beskrevet i planbeskrivelsen og illustrasjonsmaterialet til detaljreguleringen, og den estetiske redegjørelsen, kan kommunen vurdere å enten avvise prosjektet eller kreve ny detaljregulering.

§ 2.15 Støy

Det skal dokumenteres at støykravene i kommuneplanen tilfredsstilles. Ved tiltak langs jernbanen skal fasadestøy beregnes og eventuelle avbøtende tiltak vurderes dersom beregningene avdekker økt refleksjonsstøy på østsiden av jernbanen. Dette forutsetter at alle boenheter har minst et oppholdsrom og et soverom på stille side (dvs. utendørs støy under 55 dB L_{den}), og at innendørs støyforhold tilfredsstiller krav etter forurensningsloven kap. 5.

Innglassede balkonger skal kunne åpnes i 2/3 deler av bredden, og kan ikke regnes som uteoppholdsareal.
Felt som skal brukes til park eller uteoppholdsareal skal tilfredsstille krav til stille områder.

Gjeldende retningslinjer (T-1442/12), skal legges til grunn for håndtering av støy i anleggsperioden.

§ 2.16 Geoteknikk

Områdestabilitet, vibrasjoner og strukturstøy utredes ytterligere. Geoteknisk rapport Notat RIG01 rev.01, datert 25.11.15 skal ligge til grunn i den videre prosjekteringen.

For å unngå setningsskader og forskyvninger på jernbanens støttemur skal det gjennomføres kontrollmålinger langs sporet i byggeperioden. Tilsvarende målinger skal utføres for eventuelle bestående bygg i kvartalet. Byggets tilstand skal vurderes før grunnarbeider igangsettes.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

§ 3 FELT A1 og A2 Kombinert bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Kontor, forretning, *hotell*, offentlig og privat tjenesteyting herunder undervisning, bevertning.

§ 3.2 Det tillates oppført inntil 28.000 m^2 BRA med maks gesims c+150 innenfor feltet. Bygget skal gis en utforming (avtrapping i flere høyder) som sikrer best mulig sol/lysforhold på det offentlige torget (o_Torg1).

Bygget skal, uansett leietaker, ha innganger på fasaden både mot Jernbanegata og Solheimsgata.

§ 3.3 I felt A1 skal det etableres et atrium (åpning i bygget og trapp) som henger sammen med felt A2 (vinterhage) og o_Torg1.

Det kreves en minimumsavstand på 77 meter mellom veggliv (sørvegg) i felt B3 og veggliv (indre vegg) i atriet i felt A1. Atrium reguleres med byggegrense i kartet og tillates etablert med høyde tilsvarende 2 etasjer (maks c+115moh).

§ 3.4 Innenfor felt A2 skal det etableres en vinterhage.
Vinterhagen skal være et allment tilgjengelig byrom som skal gi en opplevelse av grønn, frodig oase og skal inneholde et mangfold av publikumsrettede funksjoner. Vinterhagen skal legge til rette for en visuell, funksjonell og fysisk

interaksjon mellom vinterhage, utvendig atrium og 1. og 2. etg. i felt A1, og samtidig ivareta muligheten for at vinterhagen i fremtiden kan bli en viktig passasje med store fotgjengerstrømmer mellom øst og vest i Lillestrøm sentrum. Del av felt A2 som ligger mot atrium og o_Torg1 skal ha minimum dobbel etasjehøyde.

Vinterhagen kan inngå i kravet til fellesareal definert i §2.4. Dersom dette blir aktuelt så må en midlertidig løsning foreslås, i påvente av vinterhagen.

Vinterhagen i felt A2 skal utformes slik at det blir teknisk mulig å bygge en framtidig gangbro over Jernbanen.

§ 4 FELT B1-B6 Kombinert bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Bolig, kontor, forretning, offentlig og privat tjenesteyting, undervisning, bevertning.

§ 4.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet.

§ 4.3 Det skal sikres allment tilgjengelige, døgnåpne, forbindelser gjennom kvartalet, og mellom o_Torg1, o_Torg2 og krysset Sørumsgata/ Kjerulfs gate.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

§ 5 Offentlig torg, felt o_Torg1, o_Torg2 og Privat felles torg f_Torg

§ 5.1 Innenfor felt o_Torg1 skal det etableres et strøkstorg i tråd med byromsprogrammet.

§ 5.2 Innenfor felt o_Torg2 skal det etableres et fellestorg i tråd med byromsprogrammet.

§ 5.3 Innenfor felt f_Torg skal det etableres et fellestorg i tråd med byromsprogrammet.

§ 6 Offentlig Veg, felt o_V5, o_V6 og o_V7; vann, avløp og overvann

§ 6.1 Feltene skal planlegges og etableres i samsvar med Statens vegvesens håndbøker (R700) og kommunens veg- og gatenorm.

§ 6.2 Vannforsyningsnettet skal være oppgradert for å sikre hygienisk betryggende vannleveranse og tilstrekkelig mengde brannvann jf. PBL/TEK10. Plan for oppgradering av vannforsyningsnettet skal godkjennes av kommunen.

§ 6.3 Avløpsnettet skal oppgraderes for å sikre hygienisk betryggende forhold. Ved vurdering av tiltaksbehov i vann- og avløpsnettet skal utvidelse i hele planområdet legges til grunn. Plan for oppgradering av avløpsnettet skal godkjennes av kommunen.

§ 6.4 Det skal utarbeides byggeplan for overvannsanlegg med fordrøyning og regulert påslipp til offentlig overvannsnett. Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 6.5 Det skal utarbeides en plan for ivaretakelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak og tilfredsstillende ivaretakelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet iht TEK10 og retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper i Lørenskog, Rælingen og Skedsmo. Planen skal forelegges NRBR for uttalelse.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

§ 7 H-570 Særlig hensyn bevaring kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

§ 7.1 Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares eller bringes tilbake til sin opprinnelige form.
Ved vedlikehold, utbedring og reparasjon skal bygningens proporsjoner, takform, fasader, dør- og vindusutforming, øvrige bygningsdetaljer, materialvalg og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utførelse.
Ved søknad om tiltak skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.

§ 7.2 Der sonen overlapper H-760 Spesialområde (§8) må hensynet til bevaring vike for eventuell utvidelse av jernbanen.

§ 8 H-760 Spesialområde

§ 8.1 Område båndlagt i henhold til reguleringsplankart.

§ 8.2 Innenfor 15 meter fra nærmeste spormidt skal det tinglyses midlertidighetserklæring på søknadspliktige anlegg etter PBL. Jernbaneverket kan kreve anleggene flyttet eller fjernet ved en eventuell utvidelse av jernbanetraséen.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL. § 12-7 NR. 10)

§ 9 Kulturminner

§ 9.1 Før rivetillatelse gis skal det foreligge godkjent dokumentasjon av eksisterende bygg med bevaringsinteresse. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen.

§ 10 Før rammetillatelse gis

§ 10.1 Skal det foreligge en helhetlig overvannsplan (jfr. §2.8)

§ 10.2 Det skal dokumenteres at krav til støy tilfredsstilles (jfr. § 2.15).

§ 10.3 Områdestabilitet, vibrasjoner og strukturstøy utredes, og godkjent plan for kontrollmåling langs sporet i byggeperioden foreligger (jfr. § 2.16)

§ 10.4 Det skal gjennomføres miljøteknisk grunnundersøkelse jf. veileder til forurensningsforskriftens kapittel 2 (TA 2691/2010).

§ 10.5 Ved søknad om rammetillatelse skal det leveres godkjent estetisk plan for området (jfr. § 2-14).

§ 10.6 En helhetlig utomhusplan (jfr. § 2.13) skal godkjennes samtidig med første rammetillatelse. Utomhusplanen skal vise:

- Løsning for avfallshåndtering
- Godkjent løsning for slokkevann
- Godkjent løsning for VA-tilknytning og overvannshåndtering
- Snøsmelteanlegg
- Godkjent regnskap for parkeringsdekning og forslag til planløsning for kjelleretasjer
- Plan for etablering av fellesareal (jfr § 2.4)
- Permanent løsning for varelevering
- Plan for og opparbeidelse av veibelysning og evt. «effekt»-belysning av gangveier/torg/byrom. Private anlegg skal ha egen strømforsyning.

§ 10.7 Skal det foreligge godkjent teknisk detaljplan for veg.

§ 11 Før igangsettingstillatelse gis

§ 11.1 Det skal foreligge godkjent byggeplan for planens gater, passasjer, torg og plasser. Byggeplanen skal også beskrive etappevis utbygging.

§ 11.2 Vann- og avløpsnettet skal være oppgradert jfr. §§ 6.2 og 6.3.

§ 11.3 Godkjent byggeplan for overvannsanlegg skal foreligge (jfr. § 6.4)

§ 11.4 Det skal foreligge en godkjent plan for ivaretakelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak (jfr. §6.5)

§ 11.5 Det skal foreligge godkjent HMS-plan og faseplan for anleggstrafikk.

§ 12 Før brukstillatelse

§ 12.1 Før bebyggelse kan tas i bruk skal overvannsanlegg med fordrøyning og regulert påslipp til offentlig overvannsnett være gjennomført etter godkjente planer (§ 6.4).

§ 12.2 Før bebyggelse innenfor felt A1 kan tas i bruk skal avkjøring til parkeringskjeller fra Jernbanegata være etablert og o_V6 (Solheimsgata) mellom Jernbanegata og Torvgata være etablert med fortau.

§ 12.3 Før bebyggelsen kan tas i bruk må adkomst og vannforsyning for brannvesen for den aktuelle bygningen være ferdigstilt jf. pbl. 12-7 nr. 4.

§ 12.4 Før bebyggelse innenfor A1 kan tas i bruk skal vinterhagen innenfor A2, o_V7, og fortau på nordsiden av Jernbanegata være etablert.

§ 12.5 Før bebyggelse innenfor A1-2, B1 og B3 kan tas i bruk skal o_Torg1 være opparbeidet i samsvar med godkjent plan.

§ 12.6 Før bebyggelse innenfor B1 og B2 kan tas i bruk skal o_Torg2 være opparbeidet i samsvar med godkjent plan.

§ 12.7 Før bebyggelse innenfor B2 kan tas i bruk skal o_V5 og fortau langs Sørumsgata være etablert.

Vedlegg:
- Byromsprogram datert februar 2016
- Planbeskrivelse, datert 16.12.15



Revidert:
- Planendring etter enklere prosess vedtak i HUT sak 19/56 09.10.2019 (endringer i kursiv).
- Planendring etter enklere prosess vedtak i KS sak 96/22 15.06.2022 (§ 12.2 endret ihht. vedtak)

ambita

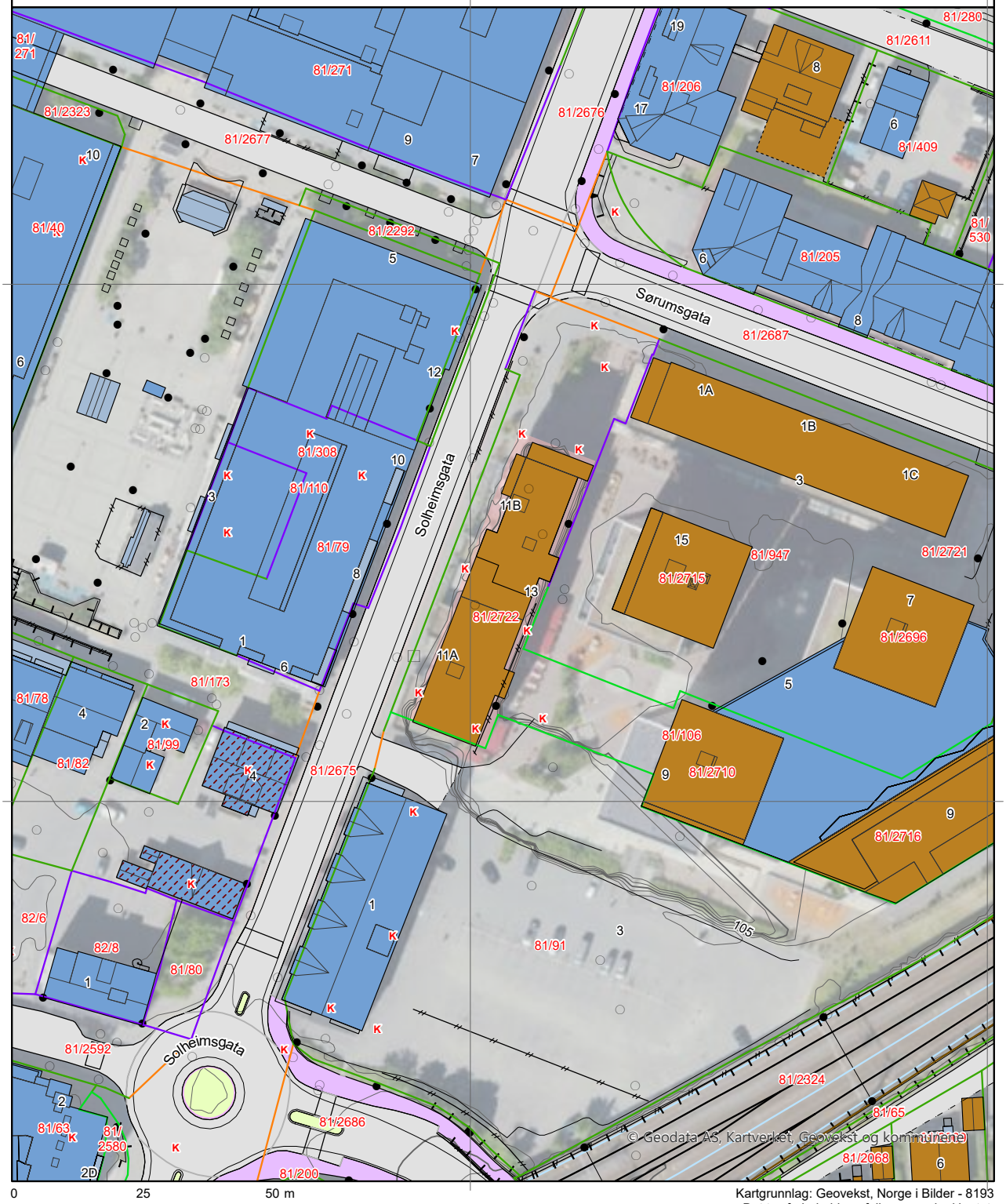
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/2722/0/12

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.7.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/2722/0/12

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.7.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

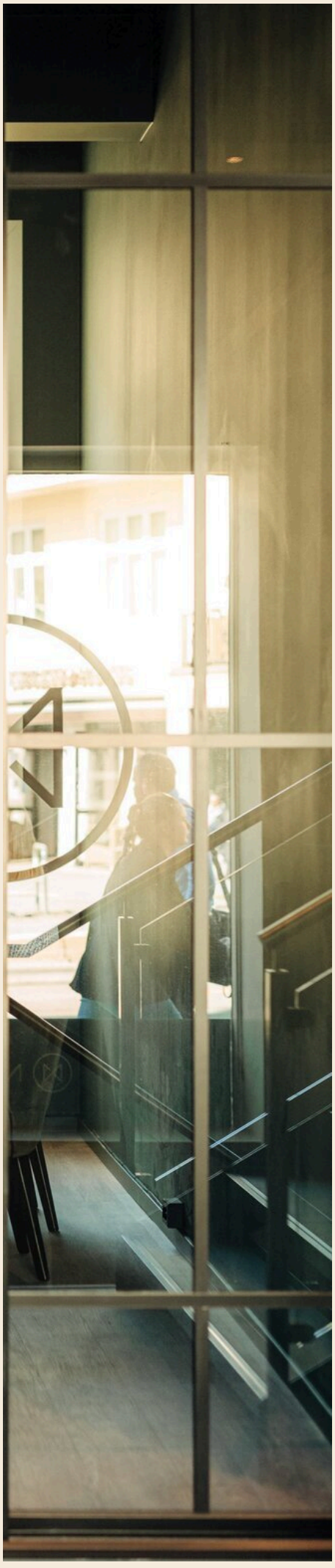


Velkommen til

Nordvik Østensjø

Våre eiendomsmeglere er på hjemmebane i Oslos østlige bydeler. Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita er nabolag vi kjenner godt, og det gjør at vi kan gi deg råd og en salgsprosess som passer akkurat der du bor. Vi vet hva kjøperne her er ute etter, og hvordan vi får boligen din til å skille seg ut. Du får én fast megler gjennom hele salget, som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 18-0111/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Solheimsgata 11B 2000 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 2722, snr 12 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Don Tuan Tran
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Østensjø
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

Marthe Haavaldsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Østensjø
m.Haavaldsen@nordvikbolig.no
414 84 545

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: