NORDVIK

Sørumsgata 7

1 soverom | 40 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Sørumsgata 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
17	Nabolagsprofil
19	Tilstandsrapport
37	Egenerklæringsskjema
42	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.03.2026









Nøkkelinformasjon

Svært moderne og lekker 2-roms leilighet fra 2022 i populære Meierikvartalet! Vannbåren gulvvarme - Romslig balkong

Prisantydning	**4 150 000,-**
Omkostninger	**105 130,-**
Totalpris	**4 255 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 884,-**
BRA-i	**40 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Moderne og stilren 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet midt i Lillestrøm sentrum. Leiligheten fra 2022 holder gjennomgående høy standard med åpen stue- og kjøkkenløsning, delikate fargevalg og store vindusflater som gir rikelig med lys. Tidsriktig HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer, flislagt bad og romslig soverom med gode oppbevaringsmuligheter. Vestvendt balkong som forlenger oppholdsrommet. Her bor du urbant og sentralt med kort vei til tog, butikker, serveringstilbud og flotte turområder.

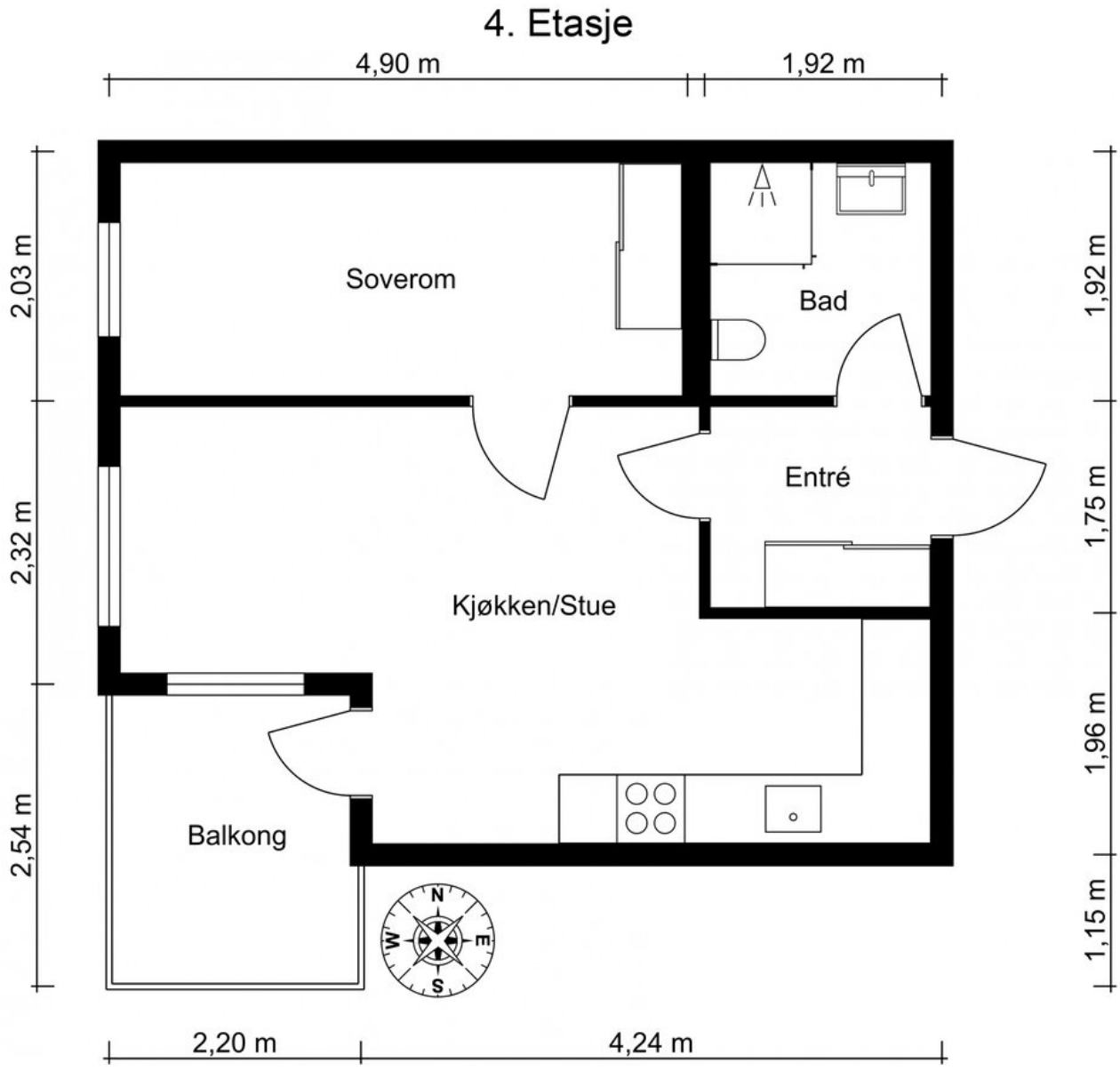
Byggår 2022
Beliggende i 4. etasje i Tårnhus 1
Vestvendt balkong
Åpen stue-/kjøkkenløsning
Integrerte hvitevarer
Flislagt bad
Heis i bygget
Sentral beliggenhet
Kort vei til tog og servicetilbud

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

NÅMO
TAKST OG RÅDGIVNING AS

Sørumsgata 7



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

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0029/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sørumsgata 7, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 2696, snr 8 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Johan Alexander Søvik

Kjøpesum og omkostninger
4 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
103 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
105 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
118 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 255 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 268 130,- (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
2022

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 43 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 6 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Innhold
4. etasje:
Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Standard
Entré
Leiligheten har en innbydende entré med plass til yttertøy og sko. Det er gode oppbevaringsmuligheter i garderobeløsning, og boligen har gjennomgående parkett og malte flater i delikate fargetoner som gir et moderne og helhetlig uttrykk allerede fra første steg innenfor døren.

Stue/kjøkken
Lys og åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en romslig og sosial atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig romfølelse. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet fremstår stilrent og moderne med glatte fronter, integrerte hvitevarer og godt med skap- og benkeplass. En effektiv planløsning gjør dette til et naturlig samlingspunkt i boligen.

Soverom
Soverommet har en rolig og behagelig atmosfære med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har gode oppbevaringsmuligheter og et lyst uttrykk som gir gode forutsetninger for en avslappende sone.

Bad
Flislagt bad med moderne standard og tidsriktige materialvalg. Badet er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt

toalett og servant med underskap som gir praktisk oppbevaring. God belysning og en funksjonell planløsning gjør rommet både stilrent og lettstelt.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Bygningssakkyndig
Nåmo Takst og Rådgivning AS

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:
Bygget er ført opp i betong og stenderverk av tre. Flatt tak tekket med papp/folie. Utvendige fasader med panel, teglstein og plater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Overflater:
Det er stedvis noe riper i parketten.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskinen medfølger ikke.
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.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - grønn

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 884,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: Felleskostnader: kr 2 524
Tilleggsytelser: TV/Bredbånd: kr 318
Måler: 2102 Techem avleser - Vann/avløp: Akonto vann og avløp (21023 - 8): kr 1 042

Sameie Tårnhus 1, har en avtale med Lyse Energi på fjernvarme, de sender månedlig faktura på forbruk av varmtvann og fjernvarme. Det er måler på både vann og fjernvarme så disse to kan differensieres på faktura. Kostnad for fjernvarme var i 2025 kr 5 209,70,-.

Leiligheten er levert med fiberkabling. Denne tjenesten er levert fra, Telia. De lever både tv og nett, men man har muligheter til å få egne løsninger. Dette er innbakt i felleskostnader (kr. 349,- mnd.), men tilleggsprodukter ifra Telia, kan leveres for eiers egen kost utenom fellesutgifter.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 893 126,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 572 505,- pr. 2024
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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie, orgnr. 929119290

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 929119290 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie består av 64 boliger og 1 næringslokaler.
- Meierikvartalet Tårnhus 1 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.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Store saker for styret det siste året:
1. Oppfølging av reklamasjoner
2. Ny vaskeavtale
3. Serviceavtaler
4. Inngangspartiet
5. Søppelsug
6. Gjennomgang av bygget med SINTEF
  - Malingsflassing på vinduskarmer
  - Krav til energieffektivitet
  - Personsikkerhetsrute
  - Nedfall av snø og is fra vindusbeslag
  - Rekkverk
  - Lydprosjektering
  - Tak
  - Oppsumering

Store saker for styret det siste året - utdrag
1. Oppfølging av reklamasjoner
Som orientert om i forrige årsmelding er oppfølging av reklamasjoner på vårt bygg krevende arbeid. Antallet mangler og feil på vårt bygg har vært noe helt utenom det vanlige. Styret har registrert over 100 objekter på kun fellesarealene til bygget i Bundebyggs ettermarkeds-portal. Vi har siden start opplevd stor mostand hver gang vi registrerer feil og mangler, med lette avvisninger og bortforklaringer. Som en følge av denne motstanden og kranglingen med utbygger er dette en aktivitet som har logget mange arbeidstimer for flere medlemmer i styret.

Styret var med på en ettårsbefaring av fellesarealene den 22.10.2024, og oppfølgingen etter denne befaringen har vært krevende. Etter det ekstraordinære årsmøte den 05.11.2024 har styret heldigvis fått inn kompetente ressurser til å håndtere reklamasjonssakene mot Bundebygg. Dette har ledet til noen møter med Bundebygg, som dessverre ikke har resultert i utbedringer. For å gi dere en smakebit på bare et fåtall av tingene styret har oppdaget ønsker vi her å trekke frem noen konkrete eksempler:
- Utforming av taket leder til at smeltevann renner ut i nødoverløpet, som er et rør som skal sikre at taket ikke renner over. Dette røret renne ut på siden av bygget, så når de renner ut her slår vannet inn i siden av bygget. Dette har forårsaket stor sjenanse for beboere som bor her dette vannet slår inn.
- Snø og is raser ned fra vindusbrettene på fasaden noe som forårsaker livsfarlig nedfall på bygulvet. Manglende kontrastmerking av glass i inngangspartiet. I andre ord, det er krav om at glassdører skal ha en slags markering på seg som gjør at man enkelt skal kunne skille døren fra vinduene ved siden av.
- Merkingen av det elektriske anlegget i bygget vårt er mangelfullt og av dårlig kvalitet. Dette kan by på problemer når bygget senere skal kontrolleres, eller dersom det skal utføres arbeid på det elektriske anlegget i ettertid.
- Mottatt FDV dokumentasjon er mangelfullt og vanskelig å forholde seg til. Dette gjør det utfordrende å vite hva som skal vedlikeholdes og hvordan det skal vedlikeholdes.

2. Ny vaskeavtale
Styret har gjort et stort arbeid med å lande en bedre vaskeavtale i bygget vårt. Styret har hentet inn tilbud fra mange aktører og styret valgte til slutt å inngå en avtale med Conlou som nå vasker hos oss. Vi håper at dere merker en forbedring etterhvert som de får gjort seg kjent med bygget vårt. Styret er også for tiden i gang med anbudsprosses for innhenting av ny avtale på ny aktør for fasadevask.

3. Serviceavtaler
I årsmeldingen for 2023 orienterte styret om arbeidet som har vært gjort på serviceavtaler. Nødvendige serviceavtaler for å sikre sikkerheten og garantiene i bygget vårt er undersøkt, og styret har allerede inngått to avtaler om service i bygget vårt.

4. Inngangspartiet
Som dere sikkert har lagt merke til har vi fjernet møblene fra inngangspartiet i første etasje. Disse ble kjøpt inn for å skape en mer velkommen atmosfære i inngangen, samt lage et sted å sitte når man f.eks venter på venner og bekjente før man skal ut. Styret ble i ettertid gjort oppmerksomme på de strenge kravene med tanke på bruk av materialer i inngangspartiet med tanke på brann. Møblene vi hadde i inngangspartiet er derfor donert til Bolig-driftsforeningen og er plassert i selskapslokalene i andre etasje. Det er vurdert nye møbler som da ivaretar kravene med tanke på materialbruk, men disse er ikke enda kjøpt inn. Da dette ble vurdert var sameiet i en usikker økonomisk situasjon og styret så det da som uforsvarlig å gå til innkjøp av nye møbler. Nå som situasjonen har bedret seg vil styret gjøre en ny vurdering.

5. Søppelsug
Under det ekstraordinære årsmøte 24.09.2024 ble det vedtatt at man skulle innføre følgende paragraf i sameiets vedtekter:
§3-4 Fordeling av kostnader der en seksjonseier alene står for kostnaden For kostnader relatert til misbruk av sameiets søppelanlegg gjelder følgende:
"Der det med all sannsynlighet kan påvises at en seksjonseier eller en registrert beboer i seksjonseiers seksjon står for misbruk av anlegget, skal styret ha

anledning til å innkreve fra seksjonseier summen for utbedring av feil som har forekommet som en direkte konsekvens av misbruket. Med misbruk menes følgende:
Kasting av gjenstander som: elektronikk, glass, møbler, farlig avfall og batterier.
Kasting av papp i for store biter; papp skal rives eller kuttes opp i biter som tilsvarer et A4 ark, biter utover dette regnes som for store.
Kasting av for store gjenstander i øvrige nedkast; de andre nedkastene (restavfall og våtorganisk) er beregnet for poser tilsvarende en normal handlepose, poser eller gjenstander utover denne størrelsen regnes som for store.
Feilsortering av avfall."
Styret ønsker å applaudere og oppmuntre til at samtlige sameiere og beboere gir seg et godt klapp på skulderen, for denne paragrafen har styret enda ikke fått brukt for.

6. Gjennomgang av bygget med SINTEF
Sameiene i Tårnhus 1 og Tårnhus 2 gikk i 2023 sammen for å engasjere SINTEF til gjennomgå flere elementer ved våre bygg. Dette resulterte i en rapport som styret fikk fra SINTEF den 16.05.2024, denne rapporten er delt med dere beboere, samt Stor-Oslo og Bundebygg. Selv om rapporten var noe vag og ikke-konkluderene på noen av sakene som styrene hadde bedt SINTEF kontrollere er det allikevel mye godt som kom ut av rapporten. Rapporten fra SINTEF har kostet vårt sameie dyrt, og etter den mer eller mindre «ikke-konkluderende» ordlyden i rapporten har styret valgt å avslutte samarbeidet med SINTEF. Konklusjonene i rapporten dras med som grunnlag i videre reklamasjonsprosses mot utbygger.
(Fullt utdrag fra innhold i rapporten kan leses i salgsoppgaven)

Økonomi
Den økonomiske situasjonen til sameiet var i 2024 meget utfordrende for styret. Vi har måtte økt felleskostnadene og det er i tillegg gjennomført en kapitalinnkreving i oktober, november og desember. Kapitalen i sameiet er nå på nyåret bedre enn det det var, og hadde ikke styret gjort grep når vi gjorde hadde det ikke vært nok på konto til de store regningene som kom i Januar. Mye av årsaken til de høye kostnadene er Driftsforeningen der vi som sameie er pålagt å betale for felles drift av meierikvartalet. Som følge av at Meierikvartalet er kompleks og tungt organisert, har det kommet kostnader som har hengt som følge av at eierskap til målere på fjernvarme og kommunale ikke har blitt fanget opp riktig. Dermed har det tatt tid for å få til avregning, da felles anlegg berører alle boligsameiene og næring. Dette har krevd mye tid og nøyaktighet. Nå er alle avregninger fra tidligere perioder “gjort opp” og vi begynner å få mer oversikt og struktur på økonomien. Vi har også fått periodisert faktura som for eksempel på festeavgift og kommunale avgifter som også bidrar til mer oversikt for oss. Det har vært mye rot i fakturaer siden innflytning, noe som helt klart kunne vært unngått dersom utbygger hadde engasjert seg mer, men her har vi fått en dårlig pasning

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste er overskudd på kroner 133 229,-. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kroner 268 032,-.

Årsregnskap 2024 samt budsjett for 2025 følger som vedlegg.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven, interessenter oppfordres til å lese gjennom vedtekter og sette seg inn i disse. Ved spørsmål, ta kontakt med megler.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Informasjon om seksjonseierens drift- og vedlikeholdsansvar finnes under vedlagt dokument "vedtekter" § 4.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i boligselskapet

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP4818514

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 528 kvm (Festetomt)
Felles sentral tomt med pent opparbeidet uteareal.

Det fremkommer av festekontrakt at total festeavgift var på kr. 2 400 000,- for tomtens totale areal på 5 519 m². Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie disponerer deler av dette arealet, og er i henhold til servitutt tinglyst på eiendommen 16.05.2022 med dokumentnummer 525583 forpliktet til å være medlem av felles driftsforening som skal forestå all drift og vedlikehold av området. Kostnadene forbundet med drift og vedlikehold (inkl. festeavgift) skal fordeles på eiendommene som er medlem av driftsforeningen iht. driftsforeningens vedtekter.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meierikvartalet er et nytt og urbant nabolag i Lillestrøm sentrum. Som beboer i Meierikvartalet har man "alt" man trenger rett i nærheten. I dette kvartalet kan man både bo, handle, spise, oppleve og nyte.

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

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

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

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

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

Fra eiendommen er det gang-/sykkelavstand til Vigernes barneskole, Kjellervolla ungdomsskole, samt både Lillestrøm og Skedsmo videregående skole. OsloMet - Storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller. Det er også et bredt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 03.11.2022. 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:
"Arbeidene som gjenstår i tiltaket frem til ferdigstillelse, er bygg B1 (langs Solheimsgata), B4 basen, deler av kjeller samt utomhusområder.
Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.12.2024 og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest."
Det er ikke blitt utstedt ferdigattest for tiltaket i ettertid.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsform på grunnen, samt under grunnen. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i et regulert område til bebyggelse og anleggsform på grunnen, samt under grunnen. Nærliggende områder er regulert til bolig/forretning, gate med fortau, forretning/kontor, bolig/forretning/kontor, bolig/forretning/kontor og offentlig/privat tjenesteyting.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til sentrumsformål - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til bebyggelse - nåværende, tjenesteyting, grønnstruktur, hovedveg og hovedveg framtidig.

Kommunen informerer om at det for tiden er ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

Nærliggende områder er berørt av hensynssone H810_1, H570_12, H570_13, H570_14, H570_15. Hensynssone gjelder krav om felles planlegging og særlig hensyn til kulturmiljø. Dette berører ikke eiendommen.

I henhold til temakart av Lillestrøm kommune fremkommer det at boligen ligger i et område med stor mulighet for marin leire. Det er mottatt temakart i forbindelse med kvikkleire og marin grense, fare for kvikkleireskred berører ikke eiendommen, og eiendommen ligger under marin grense. Temakart for grunnforurensning viser at nærliggende områder har akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk, samt forurensning og fyllinger, men dette berører ikke eiendommen. Flomsonekart viser at eiendommen ikke berøres av dette. Det er middels til lav aktsomhet for radon i grunnen. Videre ligger eiendommen i gul og rød støysone fra veg- og togtrafikk. Temakart kan man få tilsendt ved henvendelse til megler.

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Lillestrøm kommune sine nettsider: https://kartutside.lillestrom.kommune.no/Html5Viewer/index.html?viewer=Lillestromkart.Lillestromkart&locale=nb-NO. Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

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

3205/81/2696/8:
16.01.2014 - Dokumentnr: 42966 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
Årlig festeavgift: NOK 2 400 000
Gjelder fra dato: 01/01-2014
Tomteverdi: NOK 40 000 000
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696 F
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om rett til bruk av areal for reparasjon av bygninger og konstruksjoner
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696 F
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2022 - Dokumentnr: 525583 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Forpliktet til å være medlem av felles driftsforening
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2022 - Dokumentnr: 1211548 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder feste
Gjensidig rett gjelder adkomst til takhagen
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2022 - Dokumentnr: 1211548 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715
Adkomst til takhage
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2021 - Dokumentnr: 1415850 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/4751

28.04.2022 - Dokumentnr: 454131 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:1 - 9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:1 - 65
Rett til å benytte takhage
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2022 - Dokumentnr: 454328 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:1 - 11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:1 - 65
Rett til å bruke sykkeltrapp
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2022 - Dokumentnr: 518482 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:1 - 9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:1 - 11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:1 - 65
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:1 - 41
Gjelder kjøreareal i parkeringskjeller
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2022 - Dokumentnr: 543342 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:1 - 11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:1 - 65
Rett til å benytte utomhusareal
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2022 - Dokumentnr: 563792 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:1 - 9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:1 - 11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:1 - 65
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:1 - 41
Rett til å benytte sykkelparkeringsplasser
Bestemmelse om kostnader vedrørende drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2022 - Dokumentnr: 1275939 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:1 - 11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:1 - 65
Bruksrett til boder
Rettighetshaver kan ikke selge, pantsette eller på annen måte disponere over sin rettighet på annen måte enn

sammen med sin seksjon i gnr. 81 bnr. 2696
Gjelder denne registerenheten med flere

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: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 117 062,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. mars 2026

Megler
Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler 2
Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sørumsgata 7

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.)	**12 min**
571 elever, 24 klasser	1.1 km
Volla skole (1-7 kl.)	**18 min**
450 elever, 22 klasser	1.6 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	**22 min**
508 elever, 29 klasser	1.9 km
Stav skole (8-10 kl.)	**8 min**
423 elever, 16 klasser	3.7 km
Lillestrøm videregående skole	**11 min**
800 elever, 34 klasser	0.9 km
Skedsmo videregående skole	**20 min**
1000 elever	1.7 km

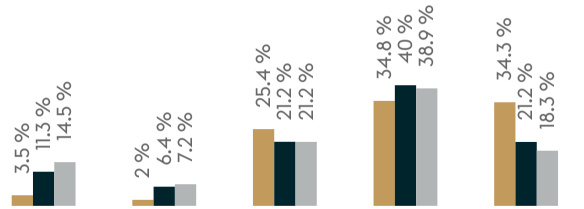
Offentlig transport

Kjerulfs gate	**1 min**
Linje 320, 470, 480, 490	0.1 km
Lillestrøm stasjon	**7 min**
Totalt 10 ulike linjer	0.6 km
Oslo S	**22 min**
Totalt 24 ulike linjer	21.1 km
Oslo Gardermoen	**27 min**

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år)	**7 min**
15 barn	0.6 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år)	**9 min**
99 barn	0.8 km
Måsan barnehage (1-5 år)	**13 min**
54 barn	1.1 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	10 min
Solbakken, gymsal	10 min
EVO Lillestrøm	3 min
Fresh Fitness Lillestrøm	7 min

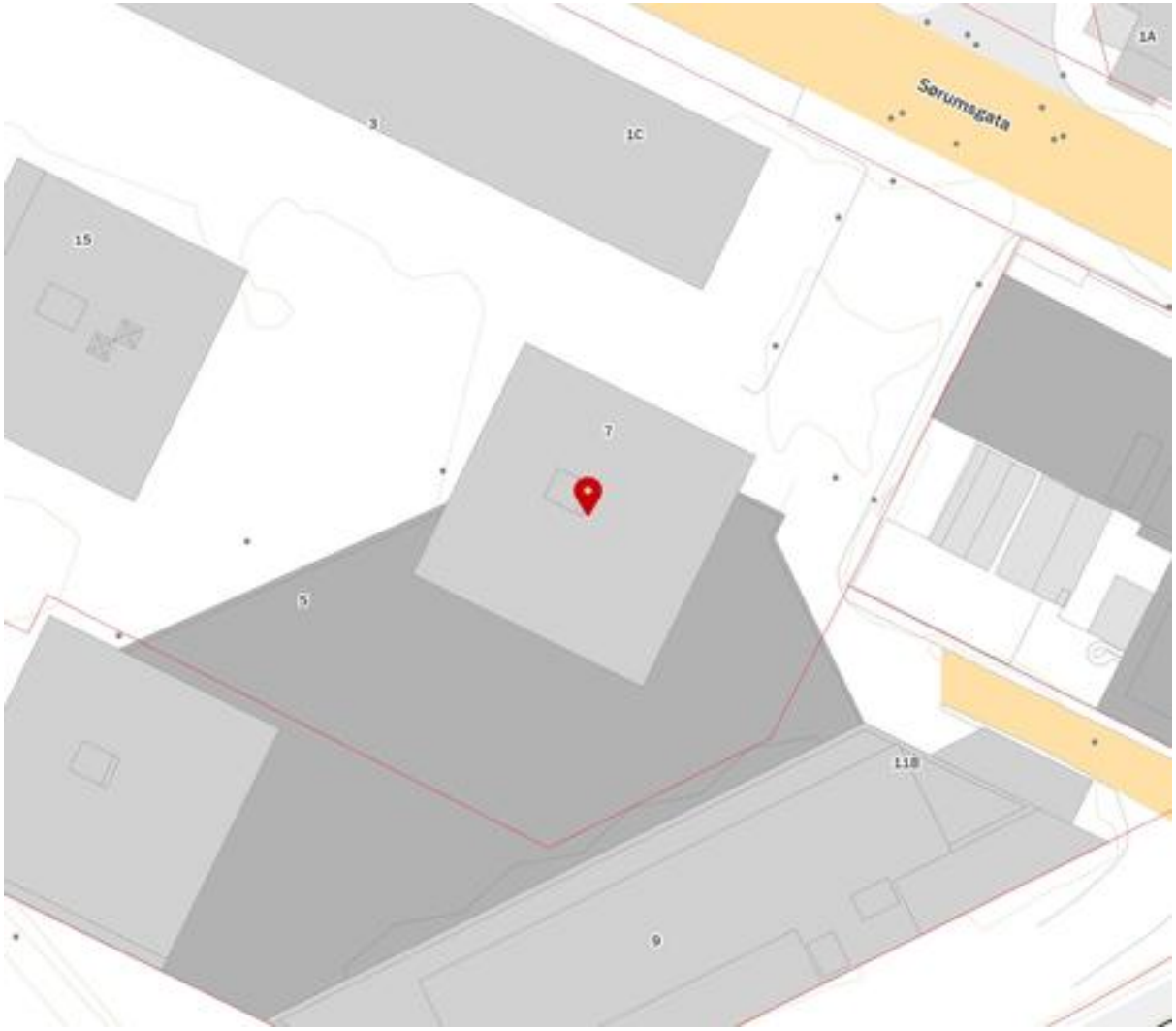
«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

— 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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sørumsgata 7, 2000 LILLESTRØM
LILLESTRØM kommune
gnr. 81, bnr. 2696, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 02.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18925-1877 **Referansenummer:** PI4096

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS **Vår ref:** Johan Alexander Søvik

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

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

NÅMO
TAKST OG RÅDGIVNING AS

Rapportansvarlig



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

trv
Tegova Residential Valuer

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO

Sørumsgata 7, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2696
3205 LILLESTRØM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2022 etter byggesøknad fra 2020. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2017.

Bygget er ført opp i betong og stenderverk av tre. Flatt tak tekket med papp/folie. Utvendige fasader med panel, teglstein og plater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Malt balkongdør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra byggeår.
Balkong utgang fra stue/kjøkken. Overbygget balkong i betongkonstruksjon.
Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.
Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Solskjerming på stuevinduer og soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via kabinleverandør.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett og innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass.
Det er balansert ventilasjon.
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har HTH innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt. Opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg inne i nedsenket tak i entre.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i entre.

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

Etablert brannslukkingsapparat, sprinkelanlegg og røykvarsler

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

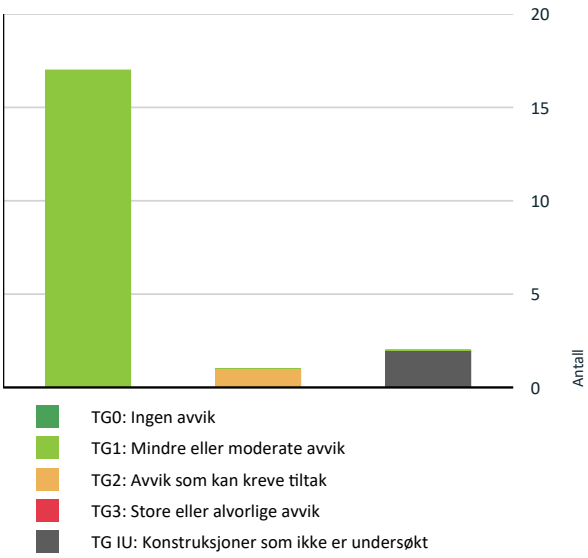
Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO

Sørumsgata 7, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2696
3205 LILLESTRØM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Utleie

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt balkongdør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra byggeår.

Årstall: 2022

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utgang fra stue/kjøkken. Overbygget balkong i betongkonstruksjon.

Årstall: 2022

Andre utvendige forhold

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis noe riper i parketten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

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



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 2022

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2022

TG RJ Andre innvendige forhold

Solskjerming på stuevinduer og soverom.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





4. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2022

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Årstall: 2022

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett og innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass.

Årstall: 2022

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2022

4. ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg inne i nedsenket tak i entre.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





Elektrisk anlegg

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO

Sørumsgata 7, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 2696
3205 LILLESTRØM

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i entre.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

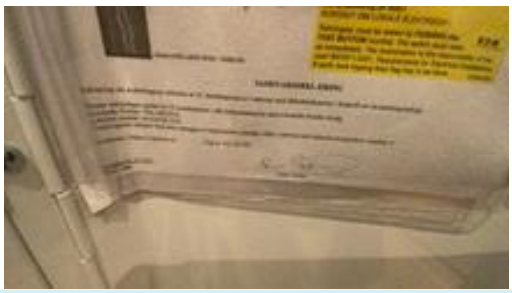
Generell kommentar

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

Tilstandsrapport







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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Etablert brannslukkingsapparat, sprinkelanlegg og røykvarsler

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	40			40	6
Kjeller		3		3	
SUM	**40**	**3**			**6**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod i kjeller er målt til 2,57 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	2696		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Sørumsgata 7

Hjemmelshaver
Søvik Johan Alexander

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntareal og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP4818514			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.02.2026	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Propcloud.no	02.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	02.02.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	02.02.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	02.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	
2	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som 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
21. jan. 2026

Oppdragsnummer
60-0029/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørumsgata 7, 2000 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Johan Alexander Søvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2022

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: SP4818514
Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF

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?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges 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: 60-0029/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Søvik, Johan Alexander	**2026-01-21**

Identifikasjon

bankID Søvik, Johan Alexander

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

VEDTEKTER

for

Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie
(org.nr. 929 119 290)

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 24.03.2022, sist endret på årsmøtet <dato>.

§ 1
NAVN OG FORMÅL
Sameiets navn er Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 10.11.2021.

Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie består av 64 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 81 bnr. 2696 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 eller næringslokale) og evt. en eller flere tilleggsdeler. 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. Næringsseksjonen kan benyttes av samtlige eierseksjonssameier i Meierikvartalet i tråd med reguleringen som festlokale, aktivitetsrom, gjesterom eller lignende Eierseksjonssameiene i Meierikvartalet har inngått en avtale om bruken av arealene.
Fellesarealene (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre seksjonseieres (eller andre bruksrettshaveres) bruk unødig eller urimelig hindres.

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 og øvrige disposisjoner som er nødvendig for selgers utbygging. Iht. beslutning fattet av sameiermøtet xx.xx.xxxx skal snr. xx til snr. reseksjoneres, eiendommen fradeles/grensejusteres e.l., og utbygger eller den utbygger utpeker kan gjennomføre dette på vegne av seksjonseier. Denne forpliktelsen vil bli tinglyst på seksjonen og gjelder inntil utbyggingen av Meierikvartalet er ferdigstilt, og gjelder også kjøpers rettsetterfølgere.

§ 3

FELLESKOSTNADER

3-1 Fordeling av Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, , skal fordeles mellom seksjonseierne slik at 30 prosent av kostnadene fordeles med like store beløp på hver seksjon/bruksenhet, mens 70 prosent fordeles på hver seksjon/bruksenhet etter sameiebrøken. 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 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 og ikke etter sameiebrøken. Kostnadene faktureres a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk påfølgende halvår/år. Styret i sameiet beslutter nærmere hvor ofte avlesning skal skje.

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 seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren 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 seksjonseier 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 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 1 leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil 2 varamedlemmer (det siste etter årsmøtets bestemmelse hvert enkelt år). Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
Styret skal sørge for drift, vedlikehold, utbedringer og 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 til stede. 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 til stede, 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. Næringsseksjonen, snr. 65, har to stemmer.

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 til stede 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 til stede 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.

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 ÅRSMØTET 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
UTEAREALER/DRIFTSFORENING MV.
Det vil bli etablert ett felles driftsforening knyttet til fellesarealer, bestående av eiendommer/seksjonseiere som er eller blir etablert i Meierikvartalet. Dette gjelder bl.a. fellesarealer i Tårnhus 1, fellestorg, gågater, takhage, parkanlegg mot jernbane mm. Kostnadene forbundet med driften inngår som en del av felleskostnadene.

Seksjonseierne i Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie har plikt og rett til å være medlem av driftsforening. Driftsforening har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser.

Driftsforeningens medlemmer er pliktig å godta vedtekter som utarbeides for driftsforening.

Den enkelte eiendom/sameie er som medlem av driftsforening er pliktig å betale årskontingent og en forholdsmessig andel av drifts – og vedlikeholdsutgiftene, fastsatt av styret i driftsforening. Inntil driftsforening er etablert, fordeles drifts- og vedlikeholdsutgifter som i fremtiden skal forvaltes av driftsforening mellom seksjonseierne etter prinsippene i § 3-1 over.

Vedtektsbestemmelsen i denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra driftsforening og vil bli tinglyst som heftelse på de enkelte seksjoner.

Det blir tinglyst erklæringer for å sikre allmennheten rett til døgnåpen gangpassasje over gnr. 81 bnr. 947.

Samtlige beboere i Meierikvartalet har rett til adkomst til fellesarealet i byggets andre etasje via trapp og heis i bygget.

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av takhagen og utendørs fellesområder i 3. etasje**.** Næringsseksjonen skal likevel ha nødvendig adkomst for reparasjon og vedlikehold av tekniske anlegg.

Husordensregler for Meierikvartalet Tårnhus 1

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.
Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Generelt:

Beboerne skal sørge for:

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

Balkong:

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

Særlige endringer av leiligheten:

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

4. Fellesarealer

Generelt:

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

Sykkelrom:

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

5. Kjøring og parkering

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

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

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet.

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

7. Brannvern

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

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen.
Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.
Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

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



INNKALLING 2025

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Torsdag 13.03.2025 kl. 17:30
Selskapslokale 2. etasje Meierikvartalet Tårnhus 1

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Tid og sted: Torsdag 13.03.2025 kl. 17:30 - Meierikvartalet Tårnhus 1 - selskapslokalet.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er på kroner 195.000,- og gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 195.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Daniel Rennesund - På valg

Styremedlem, Kristoffer Holm - På valg

Styremedlem, Gustav Jigberg

Styremedlem, Ragnhild Silkoset

Styremedlem, Benjamin Hjelen - Fratrådt

Styremedlem, Line Evensen

Varamedlem, Fredrik Ruud - På valg

Varamedlem, Lars Mæhlen - På valg

Varamedlem, Finn Berset - På valg

5.1 Valg av leder

Styreleder Daniel Rennesund er på valg, Ragnhild Silkoset stiller som styreleder for 2 år.

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

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det ønskes to medlemmer inn til styret. Ragnhild Silkoset har stilt som styreleder, Benjamin Hjelen er fratrådt og og Kristoffer Holm er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Harald Hegerberg og Øyvind Solvang stiller som styremedlemmer for 2 år.

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

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Alle 3 varamedlemmer er på valg. Finn Berset og og Lars Mæhlen stiller ikke til gjenvalg. Kristoffer Holm stiller til gjenvalg.

Nåværende styret sier det er tilstrekkelig med ett varamedlem, det kan velges inn til 3 hvis noen melder seg.

Forslag til vedtak: Det velges minst ett varamedlem.

5.4 Valg av valgkomite

Det ble ytret ønske om en valgkomite på ekstra ordinært årsmøte. Det ønskes en valgkomite på minst ett meldem.

Forslag til vedtak: Det velges en valgkomite på minst ett medlem.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**376 492**	**385 847**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	133 229	-9 354
B. Endring arbeidskapital	**133 229**	**-9 354**
C. Arbeidskapital	**509 721**	**376 492**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 556 352	1 318 432
Kortsiktiggjeld	-1 046 630	-941 940
C Arbeidskapital	**509 721**	**376 492**

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

Resultatregnskap 2024 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 444 437	2 021 473	2 160 303	2 904 299
Sum leieinntekt		**2 444 437**	**2 021 473**	**2 160 303**	**2 904 299**
Sum inntekt		**2 444 437**	**2 021 473**	**2 160 303**	**2 904 299**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	25 380	18 330	18 330	25 380
Styrehonorar	2	198 700	130 000	130 000	180 000
Driftskostnad					
Energikostnad		93 271	43 206	150 000	0
Kostnad eiendom/lokaler	3	522 149	730 219	481 000	515 260
Kommunale avgifter/renovasjon		207 151	0	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 893	5 938	6 000	6 156
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	27 364	19 800	21 000	15 130
Reparasjon og vedlikehold	6	430 472	244 516	402 300	660 315
Revisjonshonorar		7 144	6 823	9 000	9 234
Forretningsførerhonorar		80 258	76 146	78 000	81 042
Andre honorar	7	20 170	62 118	36 000	66 624
Kontorkostnad		0	2 077	131 000	133 380
TV/bredbånd		290 941	276 093	268 032	0
Kontingenter og gaver		900	0	0	0
Forsikringer		147 056	139 316	139 779	160 746
Andre kostnader	8	276 071	305 762	241 589	783 000
Sum kostnad		**2 333 919**	**2 060 343**	**2 112 030**	**2 636 267**
Driftsresultat		**110 518**	**-38 870**	**48 273**	**268 032**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		22 711	29 516	0	0
Netto finansposter		**-22 711**	**-29 516**	**0**	**0**
Årsresultat		**133 229**	**-9 354**	**48 273**	**268 032**
Overført sameiekapital		133 229	-9 354	0	0
SUM OVERFØRINGER		**133 229**	-9 354	**0**	**0**

Balanse 2024 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		98 356	50 368
Kundefordringer		76 696	11 998
Kostnader til avregning		605 152	307 177
Andre kortsiktige fordringer		32 097	1 732
Forskuddsbetalte kostnader		145 203	142 701
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		598 848	804 456
Sum omløpsmidler		**1 556 352**	**1 318 432**
SUM EIENDELER		**1 556 352**	**1 318 432**

Balanse 2024 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		509 721	376 492
Sum opptjent egenkapital		**509 721**	**376 492**
Sum egenkapital	**9**	**509 721**	**376 492**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		21 177	0
Leverandørgjeld		442 291	159 616
A konto til avregning		569 250	640 750
Annen kortsiktig gjeld		13 913	141 574
Sum kortsiktig gjeld		**1 046 630**	**941 940**
Sum gjeld		**1 046 630**	**941 940**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 556 352**	**1 318 432**

Sted:_____ Dato:_____

Daniel Rennesund Styreleder	Line Evensen Styremedlem	Ragnhild Silkoset Styremedlem
Benjamin Hjelen Styremedlem	Kristoffer Holm Styremedlem	Gustav Jigberg Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Sameiet er stiftet 10.11.2021 med innflytning i november 2022.

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

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet består av 64 seksjoner og 1 næringsseksjon. Eiendommer er oppført på g.nr 81, b.nr 2696 i Lillestrøm kommune. Festetomt på 529 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr. SP4818514.

Målingsbaserte utgifter.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 989 528	1 675 824
3601 Innbetalte fellesutgifter	0	94 536
3610 Sameieinnbetalinger	192 012	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	266 985	247 025
3622 Leietillegg kabel-tv/internett fellesrom	-4 088	4 088
Sum	**2 444 437**	**2 021 473**

Konto 3622 er kreditnota på næringsseksjon nr. 65 som er produsert i 2024 og fakturaene er kostnadsført i 2023 årsregnskapet defor det er pluss fortegn på saldoen.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	25 380	18 330
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	180 000	130 000
5332 Styrehonorar .- viderefakturering	18 700	0
Sum	**224 080**	**148 330**

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

Note 3 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	-32 693	100 800
6341 Brannalarm	91 020	27 128
6360 Annet renhold	6 051	0
6361 Fast renhold	52 672	119 717
6364 Matteleie	43 755	28 009
6392 Containerleie/tømming	6 378	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 700	0
6398 Felleskostnader	352 266	454 565
Sum	**522 149**	**730 219**

Konto 6310 har minus fortegn og gjelder tilbakeført for mye avsatt beløp i 2023 årsregnskapet.

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar HMS, epost lisens	6 893	5 938
Sum	**6 893**	**5 938**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6525 IT utstyr	0	19 800
6540 Inventar	23 691	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 673	0
Sum	**27 364**	**19 800**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	13 440	0
6603 Vedlikehold elektro	22 681	19 699
6611 Vedlikehold heiser	66 620	95 878
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	314
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	46 520	128 625
6643 Glassarbeid/Vindu	212 557	0
6644 Fasade/balkonger	59 375	0
6648 Vedlikehold dører og porter	9 280	0
Sum	**430 472**	**244 516**

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	20 170	14 245
6720 Juridisk honorar	0	21 701
6750 Vakthold	0	26 172
Sum	**20 170**	**62 118**

Konto 6714 gjelder nøkler avtale, godkjenning av bruksoverlating, fakturering av kapitalinnkreving og brannalarmer, samt bistand i forbindelse med ordinær/ekstra ordinær årsmøte.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	4 373	0
7719 Møter, div. styret	0	10 193
7720 Årsmøte	0	2 050
7750 Festeavgift/ tomteleie	268 006	255 816
7770 Betalingskostnader	1 044	1 206
7772 Omkostninger inkasso	0	35 717
7773 Omkostninger innkreving	2 648	783
7795 Husleietap	0	-2
Sum	**276 071**	**305 762**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	376 492	133 229	509 721
Sum opptjent egenkapital	**376 492**	**133 229**	**509 721**
Sum egenkapital	**376 492**	**133 229**	**509 721**

Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Styreleder	Daniel Rennesund (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Kristoffer Holm (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Ragnhild Silkoset (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Line Evensen (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Gustav Jigberg (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Benjamin Hjelen (sign.)	18.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: QDNLX-UYDZ1-QEZ02-4E40Z-XHITZ-PLUUV

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: QDNLX-UYDZ1-QEZ02-4E40Z-XHITZ-PLUUV

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-23 16:03:03 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QDNLX-UYDZ1-QEZ02-4E40Z-XHITZ-PLUUV

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Daniel Rennesund
Styremedlem, Kristoffer Holm
Styremedlem, Gustav Jigberg
Styremedlem, Ragnhild Silkoset
Styremedlem, Benjamin Hjelen
Styremedlem, Line Evensen
Varamedlem, Fredrik Ruud
Varamedlem, Lars Mæhlen
Varamedlem med all tilgang, Finn Berset

Styret i Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie består av 2 kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 929119290

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie består av 64 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4818514. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Styret gjennomfører kontinuerlige HMS-Runder i bygget der rømingsveier kontrolleres, branslukningsustyr sjekkes, dører testes og hver etasje kontrolleres for mangler og feil. Avvik bokføres i sameiets HMS system.
- Styret sendte i Oktober ut et årlig informasjonskriv om HMS.
- Bekjempelse av skjeggkre er utført.

En orientering fra styret

Hei kjære naboer, da er det igjen på tide med årsmøte, og i den forbindelse den årlige årsmeldingen fra styret. I likhet med 2023 har dette vært et hektisk år for sameiet og styret. Denne årsmeldingen har som mål å orientere dere om de viktigste sakene, og inneholder informasjon om følgende:

Store saker for styret det siste året:

1. Oppfølging av reklamasjoner
2. Ny vaskeavtale
3. Serviceavtaler
4. Inngangspartiet
5. Søppelsug
6. Gjennomgang av bygget med SINTEF
    1. Malingsflassing på vinduskarmer
    2. Krav til energieffektivitet
    3. Personsikkerhetsrute
    4. Nedfall av snø og is fra vindusbeslag
    5. Rekkverk
    6. Lydprosjektering
    7. Tak
    8. Oppsumering

Økonomi

Oppsumering

<u>Store saker for styret det siste året</u>

1. Oppfølging av reklamasjoner

Som orientert om i forrige årsmelding er oppfølging av reklamasjoner på vårt bygg krevende arbeid. Antallet mangler og feil på vårt bygg har vært noe helt utenom det vanlige. Styret har registrert over 100 objekter på kun fellesarealene til bygget i Bundebyggs ettermarkeds-portal. Vi har siden start opplevd stor mostand hver gang vi registrerer feil og mangler, med lette avvisninger og bortforklaringer. Som en følge av denne motstanden og kranglingen med utbygger er dette en aktivitet som har logget mange arbeidstimer for flere medlemmer i styret.

Styret var med på en ettårsbefaring av fellesarealene den 22.10.2024, og oppfølgingen etter denne befaringen har vært krevende. Etter det ekstraordinære årsmøte den 05.11.2024 har styret heldigvis fått inn kompetente ressurser til å håndtere reklamasjonssakene mot Bundebygg. Dette har ledet til noen møter med Bundebygg, som dessverre ikke har resultert i utbedringer.

For å gi dere en smakebit på bare et fåtall av tingene styret har oppdaget ønsker vi her å trekke frem noen konkrete eksempler:

- Utforming av taket leder til at smeltevann renner ut i nødoverløpet, som er et rør som skal sikre at taket ikke renner over. Dette røret renne ut på siden av bygget, så når de renner ut her slår vannet inn i siden av bygget. Dette har forårsaket stor sjenanse for beboere som bor her dette vannet slår inn.

- Snø og is raser ned fra vindusbrettene på fasaden noe som forårsaker livsfarlig nedfall på bygulvet.
  Manglende kontrastmerking av glass i inngangspartiet. I andre ord, det er krav om at glassdører skal ha en slags markering på seg som gjør at man enkelt skal kunne skille døren fra vinduene ved siden av.

- Merkingen av det elektriske anlegget i bygget vårt er mangelfullt og av dårlig kvalitet. Dette kan by på problemer når bygget senere skal kontrolleres, eller dersom det skal utføres arbeid på det elektriske anlegget i ettertid.

- Mottatt FDV dokumentasjon er mangelfullt og vanskelig å forholde seg til. Dette gjør det utfordrende å vite hva som skal vedlikeholdes og hvordan det skal vedlikeholdes.

2. Ny vaskeavtale

Styret har gjort et stort arbeid med å lande en bedre vaskeavtale i bygget vårt. Etter oppsigelsen av vaktmester og vaskeavtalen med USBL slik orientert om i fjor årets årsmelding har vi fått inn en del klager på vaskingen. Styret har hentet inn tilbud fra mange aktører og styret valgte til slutt å inngå en avtale med Conlou som nå vasker hos oss. Vi håper at dere merker en forbedring etterhvert som de får gjort seg kjent med bygget vårt.

Styret er også for tiden i gang med anbudsprosses for innhenting av ny avtale på ny aktør for fasadevask. I fjor årets årsmelding kunne styret orientere at vi skulle gjennomføre vask med droner, da dette var mye rimeligere enn andre aktører styret hadde vært i kontakt med på daværende tidspunkt. Etter dronevask har dog styre fått inn en del klager på kvaliteten av vasken, vi har derfor valgt å gå for noe annet i år. Mer informasjon vil komme når vi nærmer oss vask.

3. Serviceavtaler

I årsmeldingen for 2023 orienterte styret om arbeidet som har vært gjort på serviceavtaler. Den gang kunne styret fortelle at flere av serviceavtalene vi da hadde, var blitt sagt opp dette da vi hadde overlapp med serviceavtalene til driftsforeningen. Driftsforeningen hadde per da bestemt at de skulle ta mer eller mindre alle servicer som var felles for kvartalet, da dette gjorde at man kunne få en bedre pris. Kort tid etter denne årsmeldingen fikk styret motbeskjed fra driftsforeningen, der det istedenfor hadde blitt vedtatt at driftsforeningen kun skulle ha et fåtall serviceavtaler. Dette har medført at styret har måtte jakte ut serviceavtaler som vi da mangler, og dette er en prosses som styret er godt i gang med. Nødvendige serviceavtaler for å sikre sikkerheten og garantiene i bygget vårt er undersøkt, og styret har allerede inngått to avtaler om service i bygget vårt.

4. Inngangspartiet

Som dere sikkert har lagt merke til har vi fjernet møblene fra inngangspartiet i første etasje. Disse ble kjøpt inn for å skape en mer velkommen atmosfære i inngangen, samt lage et sted å sitte når man f.eks venter på venner og bekjente før man skal ut. Styret ble i ettertid gjort oppmerksomme på de strenge kravene med tanke på bruk av materialer i inngangspartiet med tanke på brann. Inngangspartiet vårt er eneste rømningsvei på bakkeplan som begge trappene leder inn i, og inngangen er derfor strengt regulert i byggets brannprosjektering. Møblene vi hadde i inngangspartiet er derfor donert til Bolig-driftsforeningen og er plassert i selskapslokalene i andre etasje. Det er vurdert nye møbler som da ivaretar kravene med tanke på materialbruk, men disse er ikke enda kjøpt inn. Da dette ble vurdert var sameiet i en usikker økonomisk situasjon og styret så det da som uforsvarlig å gå til innkjøp av nye møbler. Nå som situasjonen har bedret seg vil styret gjøre en ny vurdering.

Dere har sikkert også lagt merke til tven som er montert i inngangspartiet. Dette er en informasjonstavle som både styret og andre beboere kan bruke til å digitalt henge opp oppslag og notiser. Sameiet leaser denne skjermen fra Styretavla som vi har avtale med gjennom vår forretningsfører USBL. Styret vil aktivt bruke denne, kombinert med e-post for å kommunisere i tiden fremover. Skjermen viser også rutetabellen fra både Kjerulfsgate busstopp og Lillestrøm stasjon, samt en liten flik til reklame, som gjør at vi får leaset skjermen til en svært vennlig sum. Dersom beboere ønsker å legge inn innlegg på skjermen er det bare å sende en

SMS til nummeret med kodeord slik forklart på selve skjermen. Innleggene modereres av styret, dvs at et innlegg må godkjennes av styret før det vises på skjermen.

5. Søppelsug

Under det ekstraordinære årsmøte 24.09.2024 ble det vedtatt at man skulle innføre følgende paragraf i sameiets vedtekter:

> *§3-4 Fordeling av kostnader der en seksjonseier alene står for kostnaden*
>
> *For kostnader relatert til misbruk av sameiets søppelanlegg gjelder følgende:*
>
> *Der det med all sannsynlighet kan påvises at en seksjonseier eller en registrert beboer i seksjonseiers seksjon står for misbruk av anlegget, skal styret ha anledning til å innkreve fra seksjonseier summen for utbedring av feil som har forekommet som en direkte konsekvens av misbruket.*
>
> *Med misbruk menes følgende:*
>
> *Kasting av gjenstander som: elektronikk, glass, møbler, farlig avfall og batterier.*
>
> *Kasting av papp i for store biter; papp skal rives eller kuttes opp i biter som tilsvarer et A4 ark, biter utover dette regnes som for store.*
>
> *Kasting av for store gjenstander i øvrige nedkast;*
> *de andre nedkastene (restavfall og våtorganisk) er beregnet for poser tilsvarende en normal handlepose, poser eller gjenstander utover denne størrelsen regnes som for store.*
>
> *Feilsortering av avfall.*

Styret ønsker å applaudere og oppmuntre til at samtlige sameiere og beboere gir seg et godt klapp på skulderen, for denne paragrafen har styret enda ikke fått brukt for. Vi opplever fortsatt noen stopp og andre problemer når det kommer til håndtering av søppel. Men på akkurat våre søppelnedkast har vi opplevd en skarp reduksjon i antall stopp og feil. Utrykning og retting av feil på søppelsuget har vært en unødvendig utgift for sameiet en god stund, men nå vil vi alle nyte godt av at dette er en utgiftspost som tilnærmet har forsvunnet. Godt jobbet!

6. Gjennomgang av bygget med SINTEF

Sameiene i Tårnhus 1 og Tårnhus 2 gikk i 2023 sammen for å engasjere SINTEF til gjennomgå flere elementer ved våre bygg. Dette resulterte i en rapport som styret fikk fra SINTEF den 16.05.2024, denne rapporten er delt med dere beboere, samt Stor-Oslo og Bundebygg. Selv om rapporten var noe vag og ikke-konkluderene på noen av sakene som styrene hadde bedt SINTEF kontrollere er det allikevel mye godt som kom ut av rapporten.

Rapporten beskriver følgende områder som ble gjennomgått av SINTEF:

Malingsavflassing på vinduskarmer

På befaring ble det observert at malingen på vinduskarmer flasser av flere steder. Dette tyder på at malingsjobben som ble gjort på stedet ikke holder høy nok kvalitet. For å sikre at malingen ikke flasser av i fremtiden, må utførende utbedre overflatene på karmene og rammene på vinduer og balkongdører, og dokumentere arbeidet som er gjort.

Krav til energieffektivitet

Sameiet har oppdaget at det i flere leiligheter er montert forskjellige vindustyper, og at disse i enkeltilefeller ikke er merket som antatt. SINTEF rapporten konkluderer med at det ut ifra dokumentasjon mottatt fra utbygger antageligvis stemmer at bygget er ihht TEK17 krav om energieffektivitet.

Personsikkerhetsrute

Sameiene var noe usikker på om kravene for personsikkerhetsruter i byggene våre var overholdt. Rapporten konkluderer med at kravene er oppfylt.

Nedfall av snø og is fra vindusbeslag

Dette er den vanskeligste saken SINTEF behandlet i denne rapporten, og etter styret mening den mest alvorlige. Saken baserte seg på perioden i 2024 mellom 14 -17mars der det var ekstremt tungt, og farlig ras fra fasaden vår. Rapporten til SINTEF er til styrets frustrasjon noe uklar angående denne saken og har heller ingen anbefaling til videre arbeid. SINTEF peker på at årsaken til raset trolig skyldes mye nedbør i kombinasjon med raske temperatursvingninger rundt frysepunktet og sterk vind og anbefaler at ferdsel på bygulvet sperres dersom lignende værforhold skulle oppstå igjen. Heldigvis har vårt bygg anledning til å komme seg ut i Sørumsgata fra trappen ned til sykkelgarasjen som alternativ utgang dersom det skulle være nødvendig å sperre bygulvet.

Rapporten avslutter med:

> *Fenomenet vil bli diskutert i fagmiljøene for å avklare om klimaendringer øker problemet med nedfall av snø og is, og om retningslinjene for utforming av vannbrettbeslag må endres i Norge.*

Rekkverk

Denne saken har den mest harde konklusjonen i hele rapporten, og konkluderer med at rekkverkene på våre balkonger ikke er ihht krav og regelverk. Problemet med rekkverkene er at det er for enkelt å kile noe mellom spilene, dvs at det f.eks er for enkelt for et barn å tvinge seg imellom spilene.
Konklusjonen i rapporten har ledet til at Bundebygg har vunnet en reklamasjonsak mot leverandøren av rekkverket. Hvordan feilen skal utbedres er foreløpig uklart.

Men rapporten konkluderer med føglende:

> *Rekkverkene på balkongen må utbedres slik at det ikke er lett å øke avstanden mellom spilene til over 0,10m. Det må monteres en hindring i nedre del av rekkverket, slik at løse gjenstander ikke faller ut fra balkongene.*

Ifbm utbedringene som skal gjøres på rekkverkene mtp sikkerheten har også Stor-Oslo engasjert SINTEF til å labteste rekkverkene for å undersøke om de muligens er årsaken til «ule» lydene som plager kvartalet. Målet er å iverksette tiltak samtidig som man utbedrer sikkerheten på rekkverkene dersom det kan etableres sammenheng mellom rekkverkene og ulelyden.

Lydprosjektering

Det har også vært en større gjennomgang av lydproblematikk i byggene våre. Dette gjelder:

- Støy fra Jernbanen
- Søty fra utesteder
- Vertikal lydisolering mellom baderomskabiner

Rapporten konkluderer ikke på disse punktene, og anbefaler kun at «tiltak iverksettes».

Tak

Rapporten kommer med en rekke tiltak som bør iverksettes mtp taket. Styret har som nevnt over en sak gående mot BundeBygg mtp avrenning av smeltevann i nødoverløp. Basert på anbefalingene i rapporten jobber styret selvstendig videre mot BundeBygg.

Oppsumering

Rapporten fra SINTEF har kostet vårt sameie dyrt, og etter den mer eller mindre «ikke-konkluderende» ordlyden i rapporten har styret valgt å avslutte samarbeidet med SINTEF. Konklusjonene i rapporten dras med som grunnlag i videre reklamasjonsprosses mot utbygger.

Økonomi

Den økonomiske situasjonen til sameiet var i 2024 meget utfordrende for styret. Vi har måtte økt felleskostnadene og det er i tillegg gjennomført en kapitalinnkreving i oktober, november og desember. Kapitalen i sameiet er nå på nyåret bedre enn det det var, og hadde ikke styret gjort grep når vi gjorde hadde det ikke vært nok på konto til de store regningene som kom i Januar. Mye av årsaken til de høye kostnadene er Driftsforeningen der vi som sameie er pålagt å betale for felles drift av meierikvartalet.

Som følge av at Meierikvartalet er kompleks og tungt organisert, har det kommet kostnader som har hengt som følge av at eierskap til målere på fjernvarme og kommunale ikke har blitt fanget opp riktig. Dermed har det tatt tid for å få til avregning, da felles anlegg berører alle boligsameiene og næring. Dette har krevd mye tid og nøyaktighet. Nå er alle avregninger fra tidligere perioder "gjort opp" og vi begynner å få mer oversikt og struktur på økonomien. Vi har også fått periodisert faktura som for eksempel på festeavgift og kommunale avgifter som også bidrar til mer oversikt for oss.

Det har vært mye rot i fakturaer siden innflytning, noe som helt klart kunne vært unngått dersom utbygger hadde engasjert seg mer, men her har vi fått en dårlig pasning og det har vært lite medvirkning til å få hjelp. Men nå begynner det å se bedre ut.

Oppsumering

Dette har vært et travelt og turbulent år for Styret i Tårnhus 1. Et år preget av en fortsatt manglende kontroll og oversikt av vår eiendomsutvikler og entreprenør. Som representanter for alle våre sameiere føler vi fortsatt et stort ansvar for å rydde opp i det som angår vårt sameie, redusere våre kostnader og gjøre Tårnhus 1 til det beste bygget å bo i for våre sameiere. Ingen av vi som sitter i styret hadde regnet med at vi skulle ha så mye å ta tak i, og vi håper innstendig at det blir mindre og mindre etter hvert som vi tar tak i ting

Vi bor i et fantastisk bygg og kvartal med mange fantastiske mennesker som naboer og det er da rett og rimelig at vi gjør vårt beste for å gjøre det enda bedre. Vi håper at selv om dere ikke kanskje ser alt vi driver med konstant at dere merker at vi står på. 2025 har startet med et brak, og vi ser allerede indikasjoner på også dette vil være et år med nok å ta tak i.

Mvh

Styret i Meierikvartalet Tårnhus 1

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 13.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Tidspunkt: Tirsdag 24.09.2024 kl. 17:00

Sted: Selskapslokale i Meierikvartalet Tårnhus 1

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 Kapitalinnkreving i sameiet

3 Endringer i vedtekter for fakturering for tetting av søppel nedkast

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før tirsdag 24.09.2024 kl. 17:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Kapitalinnkreving i sameiet

På bakgrunn av ubudsjetterte kostnader som har kommet i 2023 og 2024 er bufferen som ble etablert under sameiets stiftelse kraftig redusert. Som en følge av dette har styret vært nødt til å gå til verks med anskaffelse av midler utover normal felleskostnadsinntekt for å sikre sameiets økonomiske trygghet og likviditet. De ubudsjetterte kostnadene kommer i all hovedsak som en følge av:

- **Drastisk høyere innkrevinger fra Meierikvartalet Driftsforening.** Slik orientert om under årsmøte den 03.06 har vårt sameie blitt fakturert langt utover originale rammer som ble forskuttert av Meierikvartalet Driftsforening. Meierikvartalet Driftsforening er en driftsorganisasjon som er ansvarlig for bygulvet og det boligsameiene har til felles med næringsvirksomheten i Meierikvartalet. USBL var originalt forretningsfører for Meierikvartalet Driftsforening, og USBL kom med et estimat på ca. 70¿000 kr i året;- som styret baserte vårt budsjett på. Driftsforeningen valgte så å bytte forretningsfører til Malling og Co i midten av 2023. Etter at ny forretningsfører hadde satt opp nytt budsjett hadde kostnadene mot vårt sameie økt til ca. 470 000 kr;-. Den største posten som har vært uforutsett fra Driftsforeningen er kostnader relatert til kommunale avgifter, inkludert vann og avløp. Selv om Daniel Rennesund iherdig har stått på for å få ned disse kostnadene, og har klart å redusere de til ca. 250 000 kr;-, er dette fortsatt vesentlig mer enn det som er budsjettert. Dessverre ser det ikke ut til at det er mye mer å hente i Driftsforeningens budsjett, det er derfor behov for å bygge opp en buffer slik at uforutsette kostnader fra Driftsforeningen kan håndteres. Arbeidet fortsetter med å få redusert denne kostnaden og USBL jobber nå med å finne ut om boligsameiene er fakturert korrekt, styret vil følge opp USBL angående denne kontrollen.

- **Fakturaer fra SINTEF vedrørende testing og analyse av byggteknikk i vårt bygg.** Slik orientert om i årsmøte den 03.06 er vårt sameie i samarbeid med Tårnhus 2 for en faglig gjennomgang av flere punkter ved vårt bygg. I denne orienteringen ble også en mulig kapitalinnkreving nevnt, i samme møte fikk styret fullmakt til å fortsette prosessen mot SINTEF. Styret er fortsatt av den oppfatning at dette er viktig og riktig for vårt sameie å fortsette prosessen. SINTEF har allerede meldt en bekymring angående våre rekkverk mtp. at det er for enkelt å miste gjenstander mellom spilene. Dersom endelig rapport viser feil og mangler ved vårt bygg, vil styret søke regress mot utbygger for den sum vi har blitt bekostet av å benytte oss av SINTEF. Det er dog ingen garanti for at rapporten vil avdekke mangler, eller at utbygger vil gå med på å utbetale en regress.

- **Boligdriftsforeningen blir fakturert for umålt fjernvarmeforbruk, som så vi må betale.** Styret har under flere anledninger orientert om oppfølgingen mot utbygger og entreprenør angående det høye umålte forbruket i vårt kvartal. Styret i Tårnhus 1 har vært en forkjemper for denne prosessen, og var det styret som startet det hele med en mail sendt i Juli 2023. Vi har etterhvert fått vedtak på at umålt forbruk utover normalstand skal faktureres til Stor-Oslo. Hittil har dog dette istedenfor blitt fakturert til Boligdriftsforeningen. Dette vedtaket har dessverre Stor Oslo trukket tilbake. Boligdriftsforeningen er en forening som skal håndtere det vi som boligsameier har til felles utenfor næring. Vårt sameie er pliktig i å delta på å betale vår del inn i boligdriftsforeningen, og vi har derfor fått en større ubudsjettert kostnad fra boligdriftsforeningen som en følge av umålt fjernvarmeforbruk.

- **Envac og brannutrykning belaster sameiet i felleskap.** Da budsjettet ble satt opp har det ikke blitt fakturert kostnader som en følge av feil vi beboere begår som må rettes opp. Dette kommer i all hovedsak fra tetting av søppelanlegget og brannutrykning for unødige brannalarmer. Styret har i disse tilfellene forsøkt å fakturere den som er ansvarlig, men av forskjellige årsaker, som f.eks. hvis den skyldige ikke kan identifiseres, må innimellom sameiet stå for kostnaden i felleskap. Styret mener det blir mer korrekt at den ansvarlige skal ta kostnaden, men vi har ikke alltid anledning til å sørge for at kostnaden blir korrekt plassert (se sak nr.3).

Styret har en plikt å sikre sameiets økonomiske sikkerhet og er derfor pliktig å nå, som den nåværende kontobalansen er for lav, iverksette tiltak for å bøte på denne situasjonen. I slike tilfeller har vi som styre fire alternativer:

1. **Senke utgifter ved å kansellere avtaler.** Slik orientert om i årsmøte har allerede styret gjennomført mange tiltak for å senke utgiftene til sameiet. Styret anser det som uforsvarlig å gjøre de trekkene som skal til for å senke utgiftene til et nivå som vil bringe oss til en økonomisk forsvarlig situasjon. I andre ord, vi har ingen flere kostnader å redusere.

1. **Låne penger.** Å låne penger vil på sikt være økonomisk ugunstig, styret mener ikke det er riktig å påta sameiet gjeld p.t.

1. **Øke felleskostnadene.** Å øke felleskostnadene er noe som styret kan gjøre i et styremøte, uten samtykke fra et årsmøte med sameierne. En økning i felleskostnader vil bety en permanent økning i inntekter inn til sameiet, men vil også medføre en økning i felleskostnadene som hver sameier må betale inn hver måned. Denne økningen vil igjen potensielt lede til en reduksjon av hver boligseksjons verdi. Dette da en økt felleskostnad senker attraktiviteten til boligseksjonen.

1. En kapitalinnkreving er en ikke permanent innbetaling fra hver sameier inn til sameiet. En kapitalinnkreving må per lov som gjelder sameier godkjennes av sameiet i et årsmøte, derav årsaken til at styret har innkalt til dette møtet.

Styret ser på en kapitalinnkreving som et mye mer attraktivt alternativ enn de øvrige alternativene, men ser også et behov for å øke felleskostnadene. Som en følge av kostnadsdrivende som er nevnt over, spesielt de "faste" kostnadene fra driftsforeningen skal styre gjennomføre en budsjettgjennomgang og justere poster som er høyere enn forventet. Styret må gjøre dette for å dekke løpende kostnader slik at bufferen, som vi i denne saken ønsker å bygge opp, ikke forvitrer over tid. Dere må derfor forvente at felleskostnadene økes slik at de reflekterer de reelle utgiftene til sameiet.

Styret ønsker derimot ikke å justere felleskostnadene for å innhente de "ikke faste" utgiftene, f.eks. for SINTEF. Den foretrekkende løsningen fra styret sitt perspektiv er derfor å gjennomføre en kapitallinkreving for å bygge opp bufferen vi har mistet og justere felleskostnadene for å dekke løpende kostnader. På denne måte foringer vi ikke verdien på våre boliger mer enn nødvendig.

Da styret vet at det ikke er ønskelig å innkreve en større sum med det samme foreslår vi å splitte kostnaden utover en periode på seks måneder. Gitt forutsette utgifter og nivået vi burde ha liggende på konto, foreslår styret at vi splitter et beløp på 384¿000 kr;- over seks måneder. Dette vil bety en kapitalinnkreving fra hver sameier på 1000 kr;- i seks måneder.

Forslag til vedtak: Det vedtas at man vil kreve inn 1000,- i mnd. per enhet i 6 mnd.

Styrets innstilling: Styret støtter forslag til vedtak.

3. Endringer i vedtekter for fakturering for tetting av søppel nedkast

Styret har tidligere ved flere anledninger orientert om problemet med tetting av søppelnedkastet utenfor vårt bygg. Selv om situasjonen har blitt noe bedre siden vi flyttet inn, er styret støtt og stadig nede og fikser opp i tett søppel nedkast. Gjennom å påta oss mye av oppryddingen selv, har styret bespart sameiet en god del kostnader, som vi ellers hadde måtte betale til Envac for utrykning. Styret oppfatter at midler som tilsnakk og kjefting ikke forbedrer situasjonen. Spesielt papp-nedkastet er i stor grad plaget av tettinger som skyldes at enkelte ikke river opp pappen i små nok biter, eller i enkelte tilfeller stapper inn hele esker gjennom luken.

Styret ønsker å ha muligheten til å viderefakturere den enkelte sameier når det kan påvises at vedkommende eller beboere vedkommende boligseksjon er skyldig i å tette nedkastet. Ofte når det gjelder papp nedkastet er det mulig å finne identifiserende informasjon, som f.eks. adresse eller navn på pappen som vil gjøre det mulig å identifisere den skyldige. Per dagens vedtekter har ikke styret anledning til å viderefakturere sameiere for tetting av søppel nedkastet.

Styret ønsker derfor en endring i sameiets vedtekter, styret foreslår at følgende paragraf innføres under kapittelet ved navn «FELLESKOSTNADER»:

> ***3-4 Fordeling av kostnader der en seksjonseier alene står for kostnaden***
>
> *For kostnader relatert til misbruk av sameiets søppelanlegg gjelder følgende: Der det med all sannsynlighet kan påvises at en seksjonseier eller en registrert beboer i seksjonseiers seksjon står for misbruk av anlegget, skal styret ha anledning til å innkreve fra seksjonseier summen for utbedring av feil som har forekommet som en direkte konsekvens av misbruket. Faktureringen skal dekke en normal utrykning av anleggets leverandør, dette selv om feilen er utbedret av et styremedlem, annen sameier eller vaktmester. Faktureringen skal være begrenset til 6000 NOK. Med misbruk menes følgende:*

- *Kasting av gjenstander som: elektronikk, glass, møbler, farlig avfall og batterier.*
- *Kasting av papp i for store biter; papp skal rives eller kuttes opp i biter som tilsvarer et A4 ark, biter utover dette regnes som for store.*
- *Kasting av for store gjenstander i øvrige nedkast; de andre nedkastende (restavfall og våtorganisk) er beregnet poser tilsvarende en normal handlepose, poser eller gjenstander utover denne størrelsen regnes som for store.*
- *Feilsortering av avfall.*

Forslag til vedtak: Foreslått paragraf fra saksteksten innføres under kapittelet ved navn «FELLESKOSTNADER» i sameiets vedtekter.



INNKALLING 2024

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Mandag 03.06.2024 kl. 17:30
Meierikvartalet Tårnhus 1 selskapslokale

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Tid og sted: Mandag 03.06.2024 kl. 17:30 - Meierikvartalet Tårnhus 1 selskapslokale

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring styresammensetning
- 5.2 SINTEF - videre samarbeid
- 5.3 Skjeggkre

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 180.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring styresammensetning

Følgende står i vedtekter per i dag: Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2 andre styremedlemmer, samt inntil 2 varamedlem (det siste etter årsmøtets bestemmelse hvert enkelt år).

Styret ønsker å endre dette til: Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2 andre styremedlemmer, samt inntil 2 varamedlemmer (det siste etter årsmøtets bestemmelse hvert enkelt år).

Forslag til vedtak: Vedtektene endres til følgende: Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2 andre styremedlemmer, samt inntil 1 varamedlem (det siste etter årsmøtets bestemmelse hvert enkelt år).

5.2 SINTEF - videre samarbeid

Sintef er engasjert av styret for å redegjøre om bygget samsvarer med prosjektering. Dette er innenfor mandatet til styret, men for ordens skyld så styret det er ryddig at det tas opp som sak på årsmøtet 3 juni.

Forslag til vedtak: Styret får mandat til å engasjere SINTEF på de sakene styret anser som viktig og nødvendig.

5.3 Skjeggkre

Det er avdekket skjeggkre i flere etasjer og det er mistanke om de stort sett er i alle etasjer nå.

Forslag til vedtak: Sameiet bestiller utbedring av anticimex for å fjerne skjeggkre i hele bygget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tommy Rammen
Styremedlem, Fredrik Ruud
Styremedlem, Sansanee Chaidee
Styremedlem, Daniel Rennesund
Styremedlem, Kristoffer Holm
Styremedlem, Elin Martinsen
Varamedlem, Lars Mæhlen
Varamedlem, Finn Berset

Sansanee Chaidee trekker seg.

6.1 Valg av leder

Styreleder Tommy Rammen er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Valgt ble: Tommy Rammen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Daniel Rennesund, Fredrik Ruud og Elin Martinsen er på valg.

Dersom sak 5.1 vedtas skal ett styremedlem velges for 2 år.

Forslag til vedtak: Det velges ett styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges et varamedlem for 1 år. Finn Berset stiller som varamedlem for 1 år.

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

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**385 847**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-9 354	385 847
B. Endring arbeidskapital	**-9 354**	**385 847**
C. Arbeidskapital	**376 492**	**385 847**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 318 432	1 043 610
Kortsiktiggjeld	-941 940	-657 764
C Arbeidskapital	**376 492**	**385 847**

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

Resultatregnskap 2023 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 021 473	733 464	2 003 676	2 254 839
Sum leieinntekt		**2 021 473**	**733 464**	**2 003 676**	**2 254 839**
Sum inntekt		**2 021 473**	**733 464**	**2 003 676**	**2 254 839**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	18 330	0	9 165	18 330
Styrehonorar	2	130 000	0	65 000	130 000
Driftskostnad					
Energikostnad		43 206	0	1 213 084	150 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	730 219	279 117	659 772	481 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	5 938	0	5 938	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	19 800	0	13 850	21 000
Reparasjon og vedlikehold	6	244 516	0	273 750	402 300
Revisjonshonorar		6 823	6 384	8 000	9 000
Forretningsførerhonorar		76 146	12 333	74 000	78 000
Andre honorar		62 118	5 759	10 000	36 000
Kontorkostnad		2 077	0	0	131 000
TV/bredbånd		276 093	20 994	233 220	268 032
Forsikringer		139 316	22 987	139 779	139 779
Andre kostnader		305 762	250	241 589	241 589
Sum kostnad		**2 060 343**	**347 824**	**2 947 147**	**2 112 030**
Driftsresultat		**-38 870**	**385 640**	**-943 471**	**142 809**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		29 516	207	0	0
Netto finansposter		**-29 516**	**-207**	**0**	**0**
Årsresultat		**-9 354**	**385 847**	**-943 471**	**142 809**
Overført sameiekapital		-9 354	385 847	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-9 354**	**385 847**	**0**	**0**

Balanse 2023 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		50 368	95 611
Kundefordringer		11 998	109 179
Kostnader til avregning		307 177	0
Andre kortsiktige fordringer		1 732	81 050
Forskuddsbetalte kostnader		142 701	76 092
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		804 456	681 678
Sum omløpsmidler		**1 318 432**	**1 043 610**
SUM EIENDELER		**1 318 432**	**1 043 610**

Balanse 2023 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		376 492	385 847
Sum opptjent egenkapital		**376 492**	**385 847**
Sum egenkapital	**7**	**376 492**	**385 847**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	15 487
Leverandørgjeld		159 616	311 706
A konto til avregning		640 750	55 127
Annen kortsiktig gjeld		141 574	275 444
Sum kortsiktig gjeld		**941 940**	**657 764**
Sum gjeld		**941 940**	**657 764**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 318 432**	**1 043 610**

Sted:_____ Dato:_____

Tommy Rammen Styreleder	Sansanee Chaidee Styremedlem	Kristoffer Holm Styremedlem
Elin Martinsen Styremedlem	Fredrik Ruud Styremedlem	Daniel Rennesund Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Sameiet er stiftet 10.11.2021 med innflytning i november 2022.

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

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet består av 64 seksjoner og 1 næringsseksjon. Eiendommer er oppført på g.nr 81, b.nr 2696 i Lillestrøm kommune. Festetomt på 529 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr. SP4818514.

Målingsbaserte utgifter.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 675 824	243 853
3601 Innbetalte fellesutgifter	94 536	15 756
3610 Sameieinnbetalinger	0	442 605
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	247 025	30 652
3622 Leietillegg kabel-tv/internett fellesrom	4 088	598
Sum	**2 021 473**	**733 464**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	18 330	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	130 000	0
Sum	**148 330**	**0**

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	100 800	0
6341 Brannalarm	27 128	6 674
6361 Fast renhold	119 717	0
6364 Matteleie	28 009	0
6398 Felleskostnader	454 565	272 443
Sum	**730 219**	**279 117**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	0
Sum	**5 938**	**0**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6525 IT utstyr	19 800	0
Sum	**19 800**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6603 Vedlikehold elektro	19 699	0
6611 Vedlikehold heiser	95 878	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	314	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	128 625	0
Sum	**244 516**	**0**

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	385 847	-9 355	376 492
Sum opptjent egenkapital	**385 847**	**-9 355**	**376 492**
Sum egenkapital	**385 847**	**-9 355**	**376 492**

Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Styreleder	Tommy Rammen (sign.)	09.05.2024
Styremedlem	Kristoffer Holm (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Elin Martinsen (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Daniel Rennesund (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Fredrik Ruud (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Sansanee Chaidee (sign.)	08.05.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo document key: GF7EP-NMDGA-GE2SP-AGJW6-PCF6F-YAJB4

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

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

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

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

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

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: GF7EP-NMDGA-GE2SP-AGJW6-PCF6F-YAJB4

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-05-16 09:12:06 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GF7EP-NMDGA-GE2SP-AGJW6-PCF6F-YAJB4

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Årsmelding 2023 - Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tommy Rammen
Styremedlem, Fredrik Ruud
Styremedlem, Sansanee Chaidee
Styremedlem, Daniel Rennesund
Styremedlem, Kristoffer Holm
Styremedlem, Elin Martinsen
Varamedlem, Lars Mæhlen
Varamedlem med all tilgang, Finn Berset

Styret i Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie består av 2 kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 929119290
Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie består av 64 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4818514. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

Alt 1 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Denne årsmeldingens oppsumering av styrets arbeide er basert på informasjonskrivet som ble sendt til beboerne i Mars. Noen endringer er gjort, i tillegg er det lagt inn en ny sak "Gjennomgang av bygget med SINTEF" Den inneholder følgende:

Store saker for styret det siste året:

1. Tvangsalg av leilighet
2. Problemer i garasjen
3. Brannalarmer
4. Oppfølging av reklamasjoner
5. GJennomgang av bygget med SINTEF

Kostnader

1. Møtevirksomhet om budsjett til driftsforeningen
2. Oppsigelse av avtale om vaktmester med USBL
3. Endring i avtale om vask
4. Fasadevask
5. Feilfaktureringer
6. Styrehonorar
7. Oppsumering av kostnadsendringer i budsjettet

Fjernvarme

1. Umålt forbruk
2. Manglende kontroll
3. Utredningen
4. Hva betyr dette for dere?

Oppsummering

Store saker for styret det siste året

1. Tvangsalg av leilighet

Styret har siden innflytting mottatt en del klager på en leilighet i vårt bygg. Denne leiligheten har skapt masse bråk og har bl.a ledet til en væpnet politiaksjon i vårt bygg. Den aktuelle leiligheten er en utleie leilighet så styret forsøkte derfor i første omgang å hjelpe utleier med utkasting av leieboer. Denne prosessen har vært tung og en stor påkjenning for styret, med mange mailer og møter med utleier, advokater m.m. Der det etter hvert også endte varsel om tvangssalg av leiligheten.

Grunnen til at det informeres om denne saken her er at styret ønsker å tydeliggjøre hvor viktig det er for dere som leier ut å gjøre skikkelige kontroller av deres leietakere. Det blir så mye jobb for alle involverte når et leieforhold må avsluttes på denne måten. Styret ønsker å henvise og tydeliggjøre for alle som tenker å leie ut eller som allerede leier ut sin (e) leilighet(er) sameiets vedtekter § 6 som bestemmer at:

"§ 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."

Styret ønsker også her å tydeliggjøre at dette gjelder også for dere som leier ut i korte perioder, typ AirBNB eller lignende.

2. Problemer i garasjen

Styret har håndtert mange saker angående garasjen dette året. Selv om vårt sameie ikke er ansvarlige for garasjen og dette ansvaret ligger hos Bolig Driftsforeningen har naturlig en del falt på oss. For å unngå ytterligere problemer i garasjen og parkering ønsker styre å tydeliggjøre en viktig regel for garasjen: Det er kun de som har garasjeplass (eller låner garasjeplass) som har lov til å kjøre ned i garasjen. All stans utenfor oppmerkede parkeringsplasser i garasjen er **forbudt**. Dette inkluderer på og av lessing av varer. De som må lese av og på en bil og som ikke har garasjeplass må gjøre dette utenfor garasjen. Dette gjelder også ved inn og utflytting.

3. Brannalarmer

Som vi tidligere har informert om har styret vært svært frustrerte på antall brannalarmer vi har opplevd i vårt bygg. Dessverre har flere av disse alarmene vært som en følge av feil på anlegget eller feil utføring av vedlikehold på anlegget. Onsdag den 31. Januar ble vi evakuert av bygget 2 ganger som en følge av dårlig utført vedlikehold på sprinkelanlegget. NTI var denne dagen på service av anlegget og hadde ikke godt nok dokumenterte rutiner noe som førte til at de ikke gjorde nødvendige utkoblinger før de startet arbeidet. Lørdag den 10.02 var det igjen ut og ned trappene, denne gang som en følge av at det hadde blitt utløst en sprinkel i leilighet i Byhus 1. Vi har senere blitt forklart at det er korrekt at brannalarmen vil gå i hele kvartalet ved sprinkelutløsning, pga nærheten av alle byggene.

Utløsningen av sprinkel i Byhus 1 har ledet til massive vannskader, utflytningen av flere boligseksjoner og massevis av kostnader. Styret ønsker derfor her å komme med et innstendig ønske til alle beboere om å være ekstremt forsiktig med sprinkler. Sprinklene har en glassampule som sprekker ved høye temperaturer og slipper ut vannet. Når denne glassampulen sprekker slippes det løs et vanntrykk som tilsvarer ca 12 liter vann i sekundet, og dette er enorme krefter og mengder. Denne glassampulen er skjør av natur, og kan sprekke dersom den får et slag fra et kosteskaft eller et møbel som flyttes. Fra oss til dere ber vi derfor om at dere er ekstremt forsiktige når dere flytter noe i nærheten av et sprinkelhode.

4. Oppfølging av reklamasjoner

Som et nybygg er det normal å forvente at det er noen feil og mangler på vårt bygg. Antallet mangler og feil på vårt bygg har vært noe uten om det vanlige. Styret har registrert over 50 objekter på kun fellesarealene til bygget i Bundebyggs etter markedsportal. Vi har siden start opplevd stor mostand hver gang vi registrerer feil og mangler, med lette avvisninger og bortforklaringer. Som en følge av denne motstanden og kranglingen med utbygger er dette en aktivitet som har logget mange arbeidstimer for flere medlemmer i styret.

Under en befaring sammen med Bundebygg den 04.09.2023 registrerte vi 33 punkter som deltaker fra Bundebygg ble enig i at noe måte gjøres med. Mange av disse punktene er fremdeles ikke utbedret. For å gi dere en smakebit på noe av tingene styret har avduket ønsker vi her å trekke frem noen konkrete eksempler:

- Løsnende gummilister i trappene
- Synlige ufestede og uforskriftsmessig kabelføring i kjeller og el-rom
- Takhimlingen henger og er skeiv i samtlige etasjer
- Rømningsvei som blokkeres av HC-Heis i kjelleren
- Manglende himlingsplater
- Uforskriftsmessig og usikret gelender på takhagen

5. Gjennomgang av bygget med SINTEF

Styret i vårt nabobygg, Tårnhus 2 har startet en prosses med å engasjere SINTEF for en gjennomgang av flere elementer ved våre to bygg. Tårnhus 2 har invitert med Tårnhus 1

på denne prossesen, da det var tenkt fordelaktig om SINTEF så på begge byggene i samme prosess og dermed at Tårnhusene kunne dele kostnadene for dette. Da Tårnhus 1 og 2 er bygd på samme standard og mange av elementene med bygget er det samme, spesielt med tanke på hva som skal gjennomgås har begge styrene sett dette som fordelaktig. Engasjeringen av SINTEF er basert på en rekke reklamasjonsaker som Tårnhusene har åpne mot Bundebygg. Som nevnt over opplever styret sterk motstand om håndteringen av reklamasjonsaker. En del av disse reklamasjonssakene er såpass alvorlige fra styrets ståsted at uavhengig verifikasjon er ansett som et viktig virkemiddel for å få utbygger til å ta affære. Sakene som styrene i Tårnhus 1 og 2 ønsker at SINTEF undersøker inkluderer:

- *«Ule»-lyder fra byggenes fasader ved moderat og sterk vind:* Siden innflytting har vi opplevd sterke «ule» lyder når vinden i kvartalet tar seg opp. For enkelte beboere er dette svært sjenerende og styret i Tårnhus 1 har hatt en lang sak med dette hos utbygger. Helt i starten ble det antatt at lyden kunne komme av stillaser fra Byhusene, nå som disse stillasene er fjernet kan dette utelukkes. Bundebygg har i nyere tid forsøkt å montere beslag på balkongkanter på enkelte leiligheter, heller ikke dette ser ut til å ha ønsket effekt. Tårnhus 1 og 2 ønsker her at SINTEF forsøker å finne årsaken til lydene, da dette ikke ser ut til å være prioritert av utbygger eller entrepenør.
- *Energieffektivitet på vinduer:* Det er oppdaget avvik med forskjellige vindustyper på bygget. Enkelte leiligheter er levert med tre-lags vinduer, mens andre er levert med to-lags. Styret har heller ikke klart å identifisere noen sammenheng med hvor i bygget de forskjellige vinduene er. Krav som følge av TEK-17 standarden, som vårt bygg skal være i samsvar med setter strenge krav til isolasjonsevnen og dermed energieffektiviteten på vinduene. Tre lags vinduer er normalt den eneste måten å oppnå isolasjonsevne som er i samsvar med TEK-17 kravene. Styret har derfor forespurt dokumentasjon på vinduene som er montert i vårt bygg, og dette har vi ikke fått noen tydelig dokumentasjon på. Tårnhus 1 og 2 ønsker at SINTEF foretar en analyse av vinduene som er montert og at de dokumenterer isolasjonsevnen. Dersom det er avvik fra TEK-17 standarden kan dette medføre en forringelse av verdien på leiligheten, og vil også lede til økt energikostnader på å varme opp og kjøle ned leilighetene.
- *Kvalitet på maling av vinduskarmer:* I prospekt og dokumentasjon til vårt bygg står det at alle vinduer skal være levert sort-malt fra fabrikk. Der er avduket at pga en feilbestilling er det levert hvite vinduskarmer fra fabrikk som så senere har blitt sort-malt på byggeplassen under oppføring av bygget. Styret er usikker på om denne malingen vil holde samme kvalitet som om arbeidet skulle ha vært gjennomført fra fabrikk og ønsker derfor at SINTEF tester malingen som er blitt påført. Dersom det viser seg at kvaliteten blir verre kan dette igjen bety en forringelse av verdien på leilighetene og bygget, da maling kanskje må erstattes oftere.
- *Lufttetthet rundt vinduer og balkongdører*: Det er i flere leiligheter oppdaget trekk og kuldegjennomslag rundt vinduer og balkongdører. Styrene i Tårnhus 1 og 2 ønsker at SINTEF undersøker om montering er gjort i henhold til krav.
- *Rasfare fra fasade:* Slik mange sikkert husker hadde vi i mars en helg der det raste ned store isklumper fra vår fasade. Omfanget av dette raset var livsfarlig, og styret har stilt seg meget kritisk til utbygger og byggherres håndtering av saken. Styrene i Tårnhus 1 og 2 ønsker at SINTEF foretar seg en undersøkelse på årsaken og undersøker muligheten for avhjelpende tiltak.

En slik gjennomgang vil naturligvis bety en kostnad for vårt sameie. Ved å samkjøre denne prosessen med Tårnhus 2 ønsker vi å gjøre dette så kostnadseffektivt som mulig. Styret ser et behov med å iverksette en slik undersøkelse på eget initiativ, da dette ikke ser ut til å prioriteres av utbygger og entreprenør. Kostnadene som blir påført Sameiet i Tårnhus 1 er estimert basert på estimat fra SINTEF til å komme på 40 000 kr;- eks mva.

Kostnader

Som mange sikkert dessverre har fått kjenne på det siste året lever vi nå i en noe trangere økonomisk tid. Flere har sikkert måtte redusere forbruk og innkjøp av mindre viktige varer og dette gjør selvsagt noe med humøret hos de fleste. I budsjettet til vårt sameie har vi også merket en oppgang i priser på det meste. Alt fra strøm i fellesarealene til fjernvarme for ganger, garasje og gulvarme på bygulvet til vaktmestertjenester, vask og annet

vedlikehold. Styret har lagt ned mye tid og ressurser for å hold kostnadene til vårt sameie så lavt som mulig i disse litt tyngre tidene. Styret ønsker her å trekke frem noen konkrete punkter:

1. Møtevirksomhet om budsjett til driftsforeningen

Driftsforeningen i Meierikvartalet er et sameie som ligger over vårt sameie. Driftsforeningen skal ha ansvar for det som er felles for bolig og næring. Altså det vi deler med bedriftene på bygulvet som Rema 1000, Apotek 1, Mamma Pizza m.m. Styret fikk opprinnelig under utarbeidelsen av vårt eget budsjett forespeilet en kostnad som vi kom til å bli fakturert fra driftsforeningen på 78 000kr,- i året. Når vi i Januar fikk presentert Driftsforeningens budsjett hadde dette økt betraktelig til hele 470 000kr;- i året.

Styret gikk etter denne presentasjonen inn i tett møtevirksomhet med driftsforeningen v/ USBL, Stor-Oslo og Malling[1]. Etter to møter og mye tilbakemelding har vi fått mer rede på kostnadene i budsjettet til driftsforeningen og har fått ned kostnadene våre til 275 000 kr;-. Dette er fortsatt mye mer en opprinnelig budsjettert, men det var uansett en stor gode for vårt sameie.

I tillegg til dette har det kommet frem at driftsforeningen har en del serviceavtaler som er ment til å gjelde for både bolig og næring. Det eksisterer overlapp med våre direkteavtaler med underleverandører og ansvarsområder som skal dekkes av driftsforeningen på våre vegne. Styret har gjort en gjennomgang på hvilke avtaler vi har hatt duplikater av og har som en følge av dette sagt opp avtalen med NTI for vedlikehold av sprinkelanlegget i bygget. Dette da dette vedlikeholdet håndteres gjennom felles avtale gjennom driftsforeningen.

2. Oppsigelse av avtale om vaktmester med USBL

Sameiet vårt har siden start hat avtale med USBL vår forretningsfører om vaktmestertjenester. Styret har observert nå etter et år i drift at vaktmester for bygget vårt har veldig lite å gjøre. Styre får tilsendt rapporter hver uke da vaktmester har vært på runde og disse har stort sett kun innehold bilder av alt som er i orden på våre bygg.

Vi er ikke misfornøyde med vaktmestertjenestene til USBL, og vår vaktmester har alltid vært imøtekommende da det har vært noe å ta tak i, men vi føler ikke at det er verdt det vi betaler. Sameiet sin avtale om vaktmestertjenester omfattet en kostnad på 100 800 kr;- i året. Siden det har kommet frem i møter driftsforeningen at tekniske rom dekkes av malling. Tenker styre at det er unødvendig med en slik avtale og har derfor avsluttet avtalen med USBL om vaktmestertjenester.

Styret gjennomfører allerede nøye HMS runder på bygget og vi som sitter i styret har nok kompetanse til å ta småtingene som vaktmester tidligere har gjort på vårt bygg. Dersom det skulle oppstå behov for vaktmester igjen vil styre søke etter en bedre og litt mindre omfattende avtale gjennom en anbudsrunde.

3. Endring i avtale om vask

Også siden start har sameiet hat avtale om vask gjennom vår forretningsfører USBL. Denne avtalen inkluderer vask av fellesarealer inkludert ganger og heiser. Styret har byttet ut denne avtalen med en direkte avtale med en annen leverandør.

Den direkte avtalen med underleverandør som ble presentert i infoskrivet som ble sendt ut i mars kunne ikke gjennomføres. Styret har derfor inngått en avtale med annen leverandør til tilsvarende pris.

4. Fasadevask

Bundebygg har tidligere benyttet firmaet Høyden for vask av vår fasade. Det er i 2024 tid for sameiets første fasadevask. Tidligere vask har blitt utført og betalt av BundeBygg pga byggestøv og annet skitt som en følge av deres konstruksjonsarbeid. Styret har forespurt

tilbud fra tre aktører inkludert Høyden for fasadevask. Det er også tidligere tilbud på vindusvask fra Høyden på 70 000 kr;- som er budsjettert for 2024. En av aktørene som har gitt tilbud har gitt tilbud på vask med drone av vårt bygg. Dette tilbudet var på vask av både vindu og fasade på 47 500 kr;-. Siden dette er veldig ny teknologi ønsker Styret å prøve det en runde i år, dersom det viser seg at dette er bra nok, ser vi for oss store besparelser i årene fremover. Dersom det ikke er bra nok vil styre benytte tradisjonell vask i 2025. Mer informasjon om løsningen fra KTV Group og dronevask finnes her: https://ktvworkingdrone.com/no/

5. Feilfaktureringer

Styret har det siste året brukt mye tid på å rydde opp i, avvise og etterspørre mer informasjon om fakturaer vi mottar. Bl.a har styret avvist og oppklart en feilfakturering fra Lillestrøm kommune, der kommunale avgifter for hele meierikvartalet ble sendt til Tårnhus 1 og Tårnhus 2. Hadde sameiet betalt denne fakturaen hadde vi vært konkurs.

6. Styrehonorar

Til tross for den store arbeidsmengden det har vært for styret det siste året ville det vært motsigende å skulle redusere kostnader for så å øke styrets honorar. Styret vil derfor ikke fremme forslag om økning av styrehonoraret ved neste årsmøte, men ber om forståelse for at det heller ikke reduseres.

7. Oppsumering av kostnadsendringer i budsjettet

Vi har gått igjennom de aller fleste av avtalene våre, her har vi vurdert vårt behov, samt hva som evt dekkes av andre avtaler. Noen avtaler har vi sagt opp, andre har vi reforhandlet. Med dette har vi klart å hente inn store deler av kostnadene som driftsforeningen har gått over opprinnelig budsjett.

Fjernvarme

Da vi flyttet inn i bygget var fjernvarme fordelt via A-konto som ble håndtert og avregnet av USBL. Styret så det som en fordel at hver beboer istedenfor blir fakturert sitt faktiske forbruk, og siden det er installert målere for både fjernvarme og varmtvann for hver leilighet har styret lett etter en aktør som kan fakturere faktisk forbruk. Styret informerte om at en avtale hadde blitt gjort med Eviny for denne forbruksfaktureringen under Årsmøte den 01.06.2023. Den første fakturaen for direkte forbruk fjernvarme og varmtvann ble sendt ut til beboerne i Tårnhus 1 den 06.03.2024. Styret ønsker i denne saken å forklare hvorfor dette har tatt så veldig lang tid:

1. Umålt forbruk

Umålt forbruk er et begrep som brukes for å betegne forbruk av fjernvarme som ikke kan plasseres på en individuell måler. Akershus Energi som er leverandøren av fjernvarme til vårt kvartal har en måler som måler hvor mye varme de sender til hele kvartalet. I Meierkvartalet brukes fjernvarme til oppvarming av leiligheter og fellesarealer men også til oppvarming av varmtvann. Det er denne måleren som Akershus Energi fakturer driftsforeningen for, driftsforeningen har så målere for hvert bygg og hver boligseksjon som de kan fordele den regningen fra Akershus Energi på. Mellom hovedmåleren til Akershus Energi og de individuelle målerne til Driftsforeningen vil det alltid være et tap. Dette skyldes at rørene som frakter fjernvarmen rundt i bygget vil alltid ha et varmetap og dette er rimelig å forvente. Varmen som tapes til slikt varmetap, som ikke kan bli målt på individuelle målere kalles umålt forbruk.

Etter å ha snakket med Akershus Energi fikk vi i innspill at det bør normalt på et moderne bygg ligge et umålt forbruk på maks 15-20%. Under utredelsen av individuell fakturering via Eviny klarte styre i Tårnhus 1 å avdekke at anlegget på Meierikvartalet opererte med et umålt forbruk på nær 70%.

2. Manglende kontroll

70% ubrukt forbruk er meget unormalt og selvsagt totalt uakseptabelt for et nybygg. Styret har siden innflytting følt en manglende kontroll på det meste fra eiendomsutvikler og entreprenør og dette blir poengtert av denne verdien. Med det samme dette ble avduket tok Styret i Tårnhus 1 kontakt med Stor-Oslo eiendom på vegne av samtlige sameier i meierikvartalet (da dette gjelder alle). Styret sendte en e-post til Stor-Oslo og USBL (som forretningsfører for driftsforeningen) den 02.07.2023. I denne e-posten ba vi om en utredelse og forklaring på det umålte forbruket, samt at vi nektet at vårt sameie skulle betale for dette.

3. Utredningen

Etter e-posten fra Styret i Tårnhus 1 og oppfølging fra Boligdriftsforeningen og de andre styrene i Meierikvartalet har nå Stor-Oslo og Bundebygg gjort en utredning av fjernvarmen. De har samarbeidet med sine underleverandører og har nå fått ryddet i fjernvarmen og målerne. Det umålte forbruket er nå på 30%. Dette er fortsatt høyt, men Styret har gått med på at det er akseptabelt. Eviny har derfor nå startet faktureringen.

4. Hva betyr dette for dere?

Siden styret avdekket det høye varmetapet, har vi stoppet våre beboere fra å bli belastet denne unormalt høye summen. Men det er også noen uheldige konsekvenser av at vår utbygger har manglet kontroll og det har tatt så lang tid å få forbruksfaktureringen på plass. A-konto fakturering for fjernvarme opphørte i August 2023 og den siste fakturaen som innehold A-konto fjernvarme ble sendt ut til beboere den 01.07.2023. Siden den første fakturaen fra Eviny først kom 06.03.2024 betyr det at det er et ubetalt forbruk for samtlige boligseksjoner mellom 01.08.2023-01.01.2024. Dessverre inneholder denne tidsperioden noen av de kaldeste månedene i året og dette medfører at samtlige boligseksjoner vil få en baksmell så snart USBL har avregnet det siste A-konto beløpene. Styret har informert om dette tidligere og vi håper at dette ikke kommer som en overraskelse.

Nå som Eviny har endelig startet med forbruksfakturering vil det si at dere vil bli fakturert for deres faktiske forbruk av fjernvarme, slik dere blir fakturert for strøm. Styret inngikk denne avtalen for å gi hver boligseksjon mer kontroll og eierskap til sitt eget forbruk, og vi håper selvsagt at dette vil være et insentiv til å være mer sparsommelige med varmen.

Oppsumering

Dette har vært et travelt år for Styret i Tårnhus 1. Et år preget av en fortsatt manglende kontroll og oversikt av vår eiendomsutvikler og entreprenør. Dette kombinert med at vi er et nyetablert boligsameie i et stort og omfattende prosjekt leder til mye mangel på kontroll, feilfaktureringer, doble avtaler, høye kostnader m.m. Som representanter for alle våre sameiere føler vi et stort ansvar for å rydde opp i det som angår vårt sameie, redusere våre kostnader og gjøre Tårnhus 1 til det beste bygget å bo i for våre sameiere. Ingen av vi som sitter i styret hadde regnet med at vi skulle ha så mye å ta tak i, og vi håper innstendig at det blir mindre og mindre etter hvert som vi tar tak i ting.

Vi bor i et fantastisk bygg og kvartal med mange fantastiske mennesker som naboer og det er da rett og rimelig at vi gjør vårt beste for å gjøre det enda bedre. Vi håper at selv om dere ikke kanskje ser alt vi driver med konstant at dere merker at vi står på. 2024 har startet med et brak, og vi i styret har flere planer for forbedringer i året som kommer, og vi gleder oss til å vise og dele de med dere etter hvert som de kommer og under årsmøte i juni.

[1] Malling er forvalteren som har blitt hyret inn av driftsforeningen til å være forretningsfører og vaktmestertjenester for driftsforeningen.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 03.06.2024 kl. 17:30 - Meierikvartalet Tårnhus 1 selskapslokale

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie tirsdag 24.09.2024 kl. 17:00 - Selskapslokale i Meierikvartalet Tårnhus 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tommy Rammen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 8
Antall fremlagte fullmakter: 3
Totalt: 11

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Kapitalinnkreving i sameiet

De ikke-budsjetterte kostnader som har påløpt i 2023 og 2024 har ført til at bufferen som ble etablert under sameiets stiftelse, er blitt borte. Som en følge av dette har styret drøftet ulike fremgangsmåter for å sikre sameiet fortsatt tilfredsstillende økonomi, her under tilstrekkelig likviditet til å håndtere fremtidige kostnader.

I all hovedsak er styrets handlingsrom begrenset til å vurdere reduksjon i løpende kostnader og/eller økning av inntektene. Alle sameiets avtaler har i denne prosessen vært gjennomgått, vurdert oppsagt eller reforhandlet for om mulig å spare kostnader uten vesentlige negative konsekvenser for sameiet/sameierne. Det vises for øvrig til styrets detaljerte orientering i INNKALLINGEN til årsmøtet.

For å øke inntektene har styret vurdert økning av husleien og/eller en innkalling av ekstra kapital (innbetaling av et likt beløp fra alle sameierne). Under forberedelse av denne saken, gjorde USBL en juridisk vurdering av styrets forslag om engangs innbetaling. Denne konkluderte med at slik innkalling av et likt beløp fra alle sameiere er i strid med sameiets vedtekter. Styret så seg dermed tvunget til å trekke saken.

Styret kan *selv* fatte vedtak knyttet til økte felleskostnader samt kapitalinnkreving for å dekke kostnader som haster. Beløpet må dog være fordelt etter samme brøk som felleskostnader kreves inn. Styret arbeider med dette videre.

Vedtak:

Styret valgte å trekke saken og behandle saken på ny. Styret vil foreta en ny vurdering av den økonomiske situasjonen og selv beslutte nødvendige tiltak.

3. Endringer i vedtekter for fakturering for tetting av søppel nedkast

Styret har tidligere ved flere anledninger orientert om problemet med tetting av søppelnedkastet. Situasjonen har blitt noe bedre siden vi flyttet inn, men styret er likevel stadig nede og rydder opp i tette nedkast. Gjennom å påta seg mye selv, har styret spart sameiet for store kostnader, som vi ellers måtte betale leverandøren for (ENVAC). Styret oppfatter at midler som tilsnakk til enkeltpersoner om feilbruk av nedkastene, ikke har forbedret situasjonen. Papp-nedkastet er det største problemet og skyldes at ikke alle river pappen opp i små nok biter. I enkelte tilfeller stappes det inn hele esker gjennom luken, noe som umiddelbart forårsaker full blokkering.

Styret ønsker å ha muligheten til å viderefakturere den enkelte sameier når det kan påvises at vedkommende, eller beboere i aktuelle boligseksjon, er skyldig i å tette nedkastet. Styret foreslår derfor en endring i sameiets vedtekter, under kapittelet ved navn «FELLESKOSTNADER». Forslaget fremgår av innkallingen.

Etter noe diskusjon, ble det først foretatt en votering om å stryke følgende setning i forslaget: «*Faktureringen skal dekke en normal utrykning av anleggets leverandør, dette selv om feilen er utbedret av et styremedlem, annen sameier eller vaktmester. Faktureringen skal være begrenset til 6000 NOK*».

Dette forslaget fikk enstemmig tilslutning.

Deretter ble det gjort følgende enstemmige vedtak

Vedtak:

§3-4 Fordeling av kostnader der en seksjonseier alene står for kostnaden

For kostnader relatert til misbruk av sameiets søppelanlegg gjelder følgende: Der det med all sannsynlighet kan påvises at en seksjonseier eller en registrert beboer i seksjonseiers seksjon står for misbruk av anlegget, skal styret ha anledning til å innkreve fra seksjonseier summen for utbedring av feil som har forekommet som en direkte konsekvens av misbruket.

Med misbruk menes følgende:

- *Kasting av gjenstander som: elektronikk, glass, møbler, farlig avfall og batterier.*
- *Kasting av papp i for store biter; papp skal rives eller kuttes opp i biter som tilsvarer et A4 ark, biter utover dette regnes som for store.*
- *Kasting av for store gjenstander i øvrige nedkast;*
  de andre nedkastene (restavfall og våtorganisk) er beregnet for poser tilsvarende en normal handlepose, poser eller gjenstander utover denne størrelsen regnes som for store.
- *Feilsortering av avfall.*

Protokoll ekstraordinært møte for Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)	02.10.2024
Protokollvitne	Tommy Rammen (sign.)	02.10.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie torsdag 13.03.2025 kl. 17:30 - Selskapslokale 2. etasje Meierikvartalet Tårnhus 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Daniel Rennesund

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 16

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 19

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er på kroner 195.000,- og gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 195.000- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder Daniel Rennesund er på valg, Ragnhild Silkoset trekker sog som styremedlem og stiller som styreleder for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Ragnhild Silkoset for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det ønskes to medlemmer inn til styret. Ragnhild Silkoset har stilt som styreleder, Benjamin Hjelen er fratrådt og Kristoffer Holm er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Harald Hegerberg og Øyvind Solvang stiller som styremedlemmer for 2 år.

Vedtak:
Harald Hegerberg og Øyvind Solvang velges som styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Alle 3 varamedlemmer er på valg. Finn Berset og og Lars Mæhlen stiller ikke til gjenvalg. Kristoffer Holm stiller ikke som varamedlem som stod i innkallingen, men Fredrik Ruud stiller som varamedlem for 1 år.

Nåværende styret sier det er tilstrekkelig med ett varamedlem, det kan velges inn til 3 hvis noen melder seg.

Vedtak:
Valgt ble: Fredrik Ruud for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Det ble ytret ønske om en valgkomite på ekstra ordinært årsmøte. Det ønskes en valgkomite på minst ett medlem.

Vedtak:

Valgt ble: Styret fungerer som valgkomite.

Protokoll for Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)	13.03.2025
Protokollvitne	Daniel Rennesund (sign.)	14.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie mandag 03.06.2024 kl. 17:30 - Meierikvartalet Tårnhus 1 selskapslokale.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tommy Rammen

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 møtende med stemmerett: 18
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 180.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring styresammensetning

Følgende står i vedtekter per i dag: Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt til 2 varamedlemmer (det siste etter årsmøtets bestemmelse hvert enkelt år).

Styret ønsker å endre dette til: Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2 andre styremedlemmer, samt inntil 2 varamedlemmer (det siste etter årsmøtets bestemmelse hvert enkelt år).

Vedtak:
Vedtektene endres til følgende: Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2 andre styremedlemmer, samt inntil 1 varamedlem (det siste etter årsmøtets bestemmelse hvert enkelt år).

5.2 SINTEF - videre samarbeid

Sintef er engasjert av styret for å redegjøre om bygget samsvarer med prosjektering. Dette er innenfor mandatet til styret, men for ordens skyld så styret det er ryddig at det tas opp som sak på årsmøtet 3 juni.

Vedtak:
Styret får mandat til å engasjere SINTEF på de sakene styret anser som viktig og nødvendig. Enstemmig vedtatt.

5.3 Skjeggkre

Det er avdekket skjeggkre i flere etasjer og det er mistanke om de stort sett er i alle etasjer nå.

Vedtak:

Sameiet bestiller utbedring av anticimex for å fjerne skjeggkre i hele bygget. Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Tommy Rammen er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Tommy Rammen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Daniel Rennesund, Fredrik Ruud og Elin Martinsen er på valg.

Dersom sak 5.1 vedtas skal ett styremedlem velges for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Daniel Rennesund for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges et varamedlem for 1 år. Finn Berset stiller som varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Finn Berset for 1 år.

Protokoll for Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)	04.06.2024
Protokollvitne	Tommy Rammen (sign.)	04.06.2024

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie tirsdag 05.11.2024 kl. 17:00 - Meierikvartal.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Daniel Rennesund.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 14
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 16

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Vedtektsendring - § 7 Styret

Det ønskes at vedtektene endres til: Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil 1-3 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.

Vedtak:
Endring i vedtekter ble enstemmig vedtatt.

3. Valg av styret

3.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Daniel Rennesund frem til Ordinært Årsmøte 2025.

3.2 Valg av styremedlemmer

Det ble vedtatt at det velges 4 nye styremedlemmer inn til styret i Meierikvartalet Tårnhus 1 for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Ragnhild Silkoseth for 2 år.

Valgt ble: Gustav Jigberg for 2 år.

Valgt ble: Benjamin Hjelen for 2 år.

Valgt ble: Line Evensen for 2 år.

3.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Valgt ble: Fredrik Ruud for 1 år.

Valgt ble: Lars Mæhlen for 1 år.

Ny styresammesetning blir:

Styreleder: Daniel Rennesund

Styremedlemmer:

Ragnhild Silkoseth, Gustav Jigberg, Benjamin Hjelen, Line Evensen og Kristoffer Holm.

Varamedlemmer:

Finn Berset, Fredrik Ruud og Lars Mæhlen.

Protokoll ekstraordinært møte for Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)	12.11.2024
Protokollvitne	Daniel Rennesund (sign.)	08.11.2024

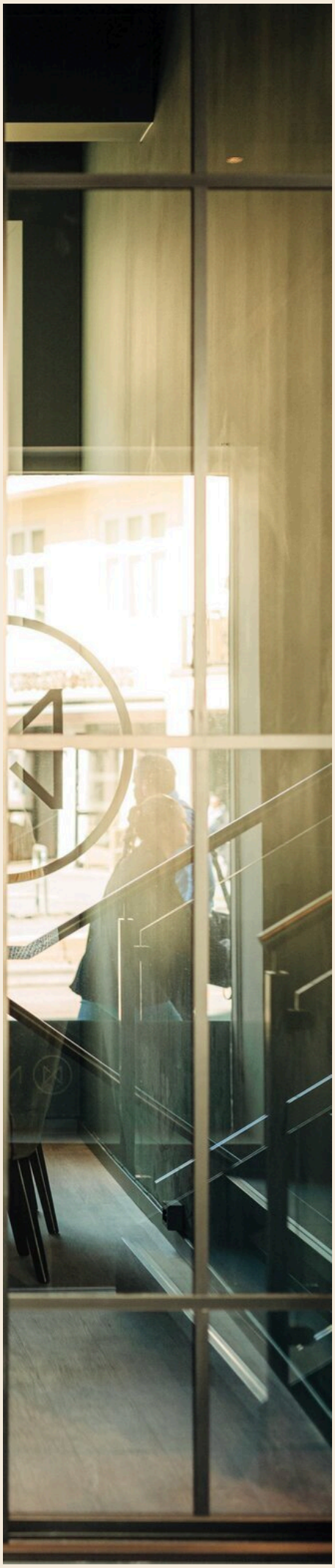
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

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

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

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



Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

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: 60-0029/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sørumsgata 7 2000 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 2696, snr 8 (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:



Kenneth Andreassen
Eiendomsmegler / Partner
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
k.andreassen@nordvikbolig.no
938 63 126



Nathasha Pettersen
Kontorsjef / Eiendomsmegler
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
n.pettersen@nordvikbolig.no
954 81 214

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