NORDVIK

Solheimsgata 15

3 soverom | 102 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Solheimsgata 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
17	Nabolagsprofil
19	Vedlegg
40	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.08.2026









Nøkkelinformasjon

Stilren og moderne 4-roms med fantastisk panoramautsikt og god planløsning - Vannbåren gulvvarme - Mulighet for garasje

Prisantydning	**10 200 000,-**
Omkostninger	**256 810,-**
Totalpris	**10 456 810,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 926,-**
BRA-i	**102 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Eierseksjon**

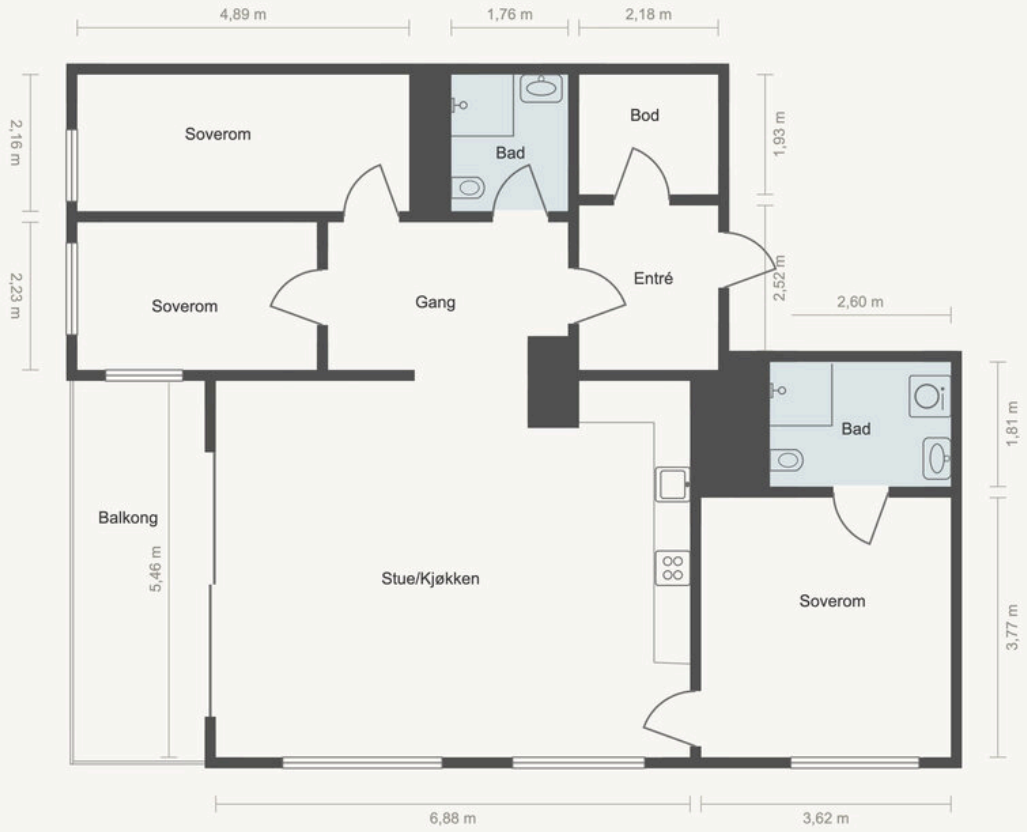
Kort fortalt

Velkommen til Solheimsgata 15! Dette er en moderne og innbydende 4-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i populære Meierikvartalet. Her bor du høyt og fritt med store vindusflater, flott utsikt og en romslig, solrik balkong. Leiligheten holder en gjennomgående moderne standard, har en praktisk planløsning med tre soverom og to bad. Meierikvartalet er et av Lillestrøms mest attraktive boligområder, med kort gangavstand til togstasjon, butikker, restauranter, kaféer og øvrige servicetilbud. Her får du en urban og komfortabel hverdag med alt du trenger i umiddelbar nærhet.

Verdt å merke seg
Moderne 4-roms selveier
Solrik balkong
Vannbåren gulvvarme
Mulighet for kjøp av garasjeplass
Tre soverom og to bad
Fantastisk panoramautsikt
Sentralt, midt i Lillestrøm!

Planløsning

9. Etasje
BRA-i: 102 kvm
Total BRA: 102 kvm



9. etasje
Solheimsgata 15, 2000 Lillestrøm

Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk. Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0285/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Solheimsgata 15, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 2715, snr 30 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Akash Singhal
Anuradha Varma

Kjøpesum og omkostninger
10 200 000,- (Prisantydning)
29 344,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 229 344,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
255 720,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
256 810,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
269 810,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 486 154,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 499 154,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
9

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 107 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

9. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Bod, Entré, To bad, Tre soverom, Stue/Kjøkken.
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 12 kvm.

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

Innhold
9. Etasje: Entré, stue/kjøkken, tre soverom, to bad.
-1. Etasje: Bod.

Standard
Entré:
Entréen er innbydende og har en praktisk utforming med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i en integrert skyvedørsgarderobe. Herfra har du en naturlig adkomst til boligens øvrige rom. Den stilfulle utførelsen gir et godt førsteinntrykk og bidrar til en luftig romfølelse.

Stue:
Stuen er romslig og har en åpen løsning mot kjøkkenet, perfekt for et sosialt liv. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en flott utsikt å nyte middagen til. Stuen byr på en god planløsning med god plass til både sofagruppe og spisebord. Skyvedører leder ut til balkongen, som på sommerhalvåret blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

Kjøkken:
Kjøkkenet har et moderne uttrykk med slette fronter og godt med skap- og benkeplass. Den åpne løsningen mot stuen gjør det enkelt å være sosial under matlagingen. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som git et helhetlig og stilrent uttrykk. Den smarte utformingen,

kombinert med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass, gjør kjøkkenet både funksjonelt og innbydende.

Soverom:
Boligen har tre gode soverom med fleksible møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har en romslig skyvedørsgarderobe med god oppbevaringsplass. De øvrige soverommene passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Store vinduer gir rommene godt med naturlig lys.

Bad:
Boligen har to moderne bad med en stilren utførelse og praktiske planløsninger. Begge badene er innredet med dusjhjørne, servant og vegghengt toalett. Det ene badet har i tillegg opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, noe som gjør hverdagen ekstra praktisk!

Parkering
Garasjeplass med elbillader kan kjøpes utenom. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

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.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med
takpapp.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Boligen har vannbåren gulvvarme.
- Felles varmtvann.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 450 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 926,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnader: 4 182,-
TV/Bredbånd: 359,-
Renovasjonsgebyr: 384.70,-

Vann/avløp: 1 000,-

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

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

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 1 501,-pr. 2025

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen i 2025:
Avløp: 393.27,-
Renovasjon: 787.23,-
Vann: 320.25,-
Sum: 1 500.75,-

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 1 124,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Lillestrøm kommune.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Tv, Bredbånd fra Telia. Inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie, orgnr. 930552526

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

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

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

Forretningsfører er USBL.

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

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 166,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Utdrag fra årsregnskap 2024:

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

Vedtekter og husordensregler
Det foreligger vedtekter og husordensregler. Disse følger som vedlegg.

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

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP5102441

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 212 kvm (Festetomt)
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 i Lillestrøm er en pulserende og sjarmerende del av byen som har en unik appell for de som søker en urban livsstil ved å bo i sentrum med alt du trenger utenfor døren. Her får man et yrende liv på bakkeplan med restauranter, matbutikk samt kort vei til togstasjonen.

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 12.05.2023. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Gjenstående arbeid må fullføres og det må søkes om ferdigattest, innen 01.12.2024.
- Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
- Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
- Nødvendige parkeringsplasser, boder, avfallspunkter mm. skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
- Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere, besøkende og nødetater.
- Dokumentasjon for ev mindre, ikke søknadspliktige endringer i forhold til godkjente tegninger, må sendes inn som «ajourførte tegninger» ved søknad om ferdigattest.
- Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen 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 ligger i område regulert til sentrumsformål - nåværende i henhold til kommuneplan, og nærliggende områder er regulert til samme formål, bane - nåværende og boligbebyggelse - nåværende.

I henhold til reguleringsplanen ligger eiendommen i område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Nærliggende områder er regulert til samme formål, gate med fortau, torg, bolig / forretning / kontor.

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

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

3205/81/2715/30:
16.01.2014 - Dokumentnr: 42966 - Festekontrakt - vilkår

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

29.07.2026 - Dokumentnr: 861443 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

18.11.2022 - Dokumentnr: 1314177 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 103/3839

01.01.2024 - Dokumentnr: 202663 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2715 Snr:30

15.05.2023 - Dokumentnr: 499420 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106 Snr:9
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Klima Og Infrastruktur
Org.nr: 974 637 979
Bestemmelse om boder
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2023 - Dokumentnr: 499881 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:11
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune Klima Og Infrastruktur
Org.nr: 974 637 979
Bestemmelse om boder
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2025 - Dokumentnr: 579886 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947 Snr:11
Bestemmelse om avfallsløsning
Bestemmelse om vedlikehold
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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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. 65 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 0,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 775,- 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 7. august 2026

Ansvarlig 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.

Solheimsgata 15

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	**4 min** 0.3 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	**13 min** 1.1 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	**16 min** 1.3 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	**22 min** 1.8 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	**8 min** 3.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	**10 min** 0.8 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	**20 min** 1.6 km

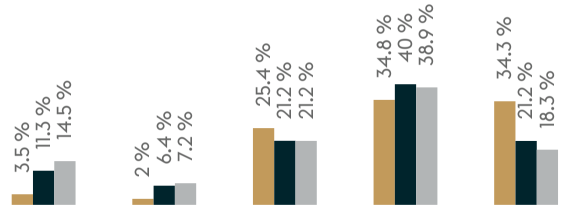
Offentlig transport

Kjerulfs gate Linje 320, 470, 480, 490	**1 min** 0.1 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	**7 min** 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**22 min** 21 km
Oslo Gardermoen	**26 min**

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år) 17 barn	**7 min** 0.5 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	**9 min** 0.8 km
Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	**12 min** 1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Sport

Lillestrøm videregående	9 min
Solbakken, gymsal	10 min
EVO Lillestrøm	2 min
Sterkere Trening	7 min

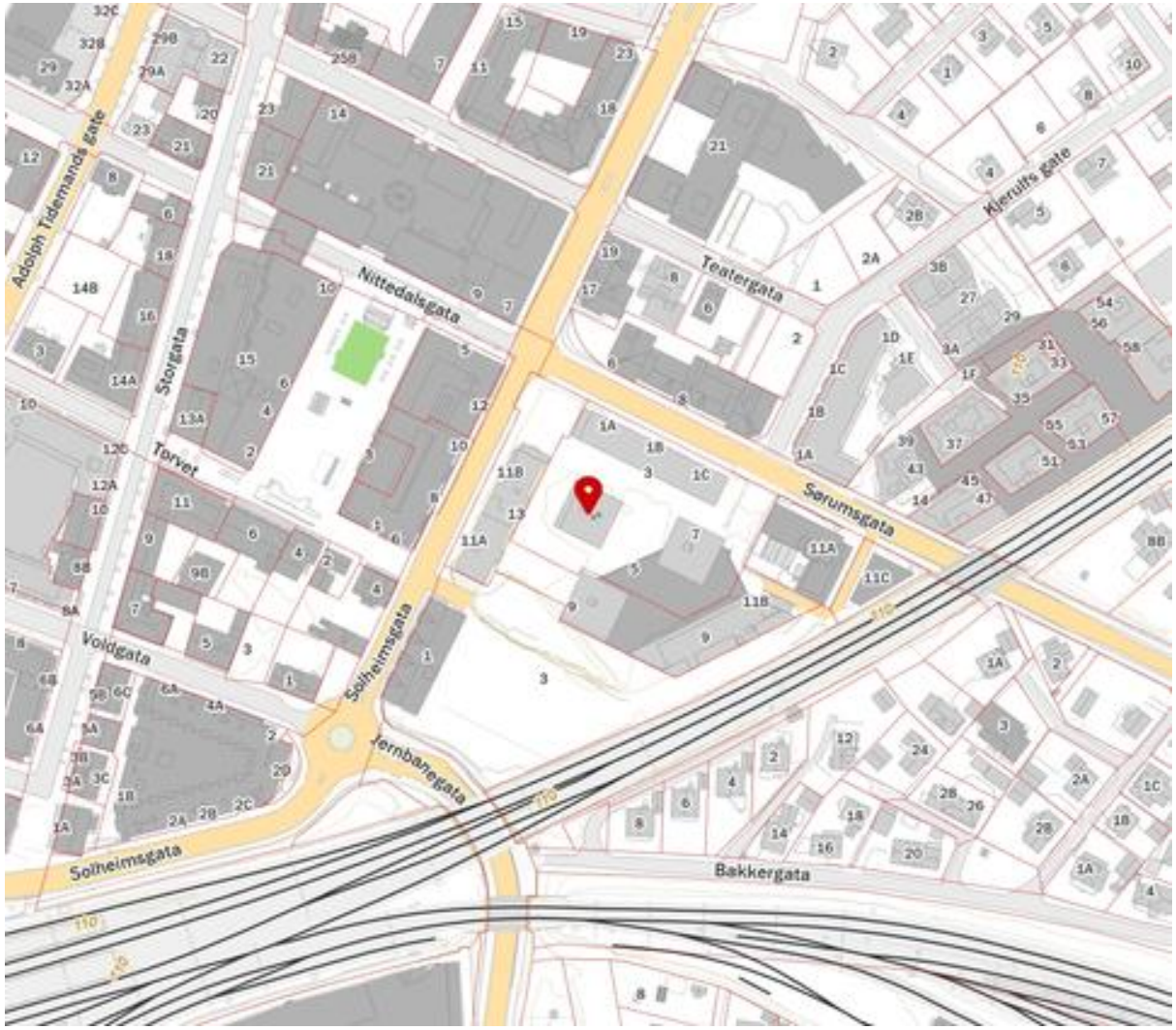
«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 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

Solheimsgata 15
2000 Lillestrøm

Referanse: 2026-1111
Matrikkel: 3205-81/2715/0/30
Befaringsdato: 29.06.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0 **Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 **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 **Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 **Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

IU **Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

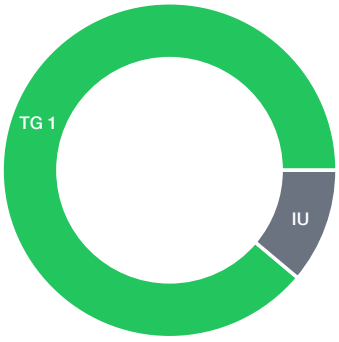
TILSTAND FOR VURDERTE BYGNINGSDELER — 21 vurdert

2
IU · ikke undersøkt

1
HMS · forhold

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



IU Ikke undersøkt 2 forhold

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - 9. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad 2 - 9. etasje

HMS Helse, miljø og sikkerhet 1 forhold

Skred- eller flomfare
Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Vurderinger

Vinduer TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Entrédøren er fra byggeåret.
Balkongdøren er skiftet i 2023.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol. TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 12 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,23 meter.

Himmelretning: Vest.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 9. etasje - Om rommet

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Bad - 9. etasje - Overflater TG 1

Fliser på gulv og vegg. Metallplater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 9. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 41 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 9. etasje - Sanitærutstyr TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 9. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 9. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Bad 2 - 9. etasje - Om rommet

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Bad 2 - 9. etasje - Overflater TG 1

Fliser på gulv og vegg. Metallplater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad 2 - 9. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 35 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad 2 - 9. etasje - Sanitærutstyr TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad 2 - 9. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad 2 - 9. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken TG 1

Gulvoverflater består av parkettgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Skiftes filter årlig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme TG 1

Type: Vannbåren gulvvarme. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bod.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder, sprekker og svelling i gulvoverflaten. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Det er utført en forenklet kontroll av anlegget, da det ikke foreligger el-tilsyn de siste fem årene. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ved byggeåret**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2022	Installasjon av nyanlegg.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Nei

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

> **Skred- eller flomfare**
>
> Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.
> **Konsekvens:** Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har vannbåren gulvvarme.
Felles varmtvann.

Innvendige overflater

Gulv: Parketttgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,62 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Byggeåret.
Produsent: HTH.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.
Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
Bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Arealer

TOTALT AREAL

107 m²	102 m²	5 m²	–	12 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 2022)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	5 m²	-	**5 m²**	-
9. etasje	102 m²	-	-	**102 m²**	12 m²
Sum Leilighetsbygg	**102 m²**	**5 m²**	**-**	**107 m²**	**12 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
9. etasje	BRA-i: Bod, Entré, To bad, Tre soverom, Stue/kjøkken

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Nei**

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Solheimsgata 15, 2000 Lillestrøm**
Matrikkel: **3205-81/2715/0/30**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Anuradha Varma og Akash Singhal**

Kunde: **Anuradha Varma og Akash Singhal**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **29.06.2026**

Tilstede ved befaring: **Anuradha Varma og Akash Singhal (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **01.07.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

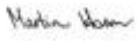
Foretak

Boligkontroll AS
Org.nr. 932 153 688

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligkontrollas.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

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
7. aug. 2026

Oppdragsnummer
60-0285/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Solheimsgata 15, 2000 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Akash Singhal, Anuradha Varma

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. oktober 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP5102441
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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport juli 2026

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

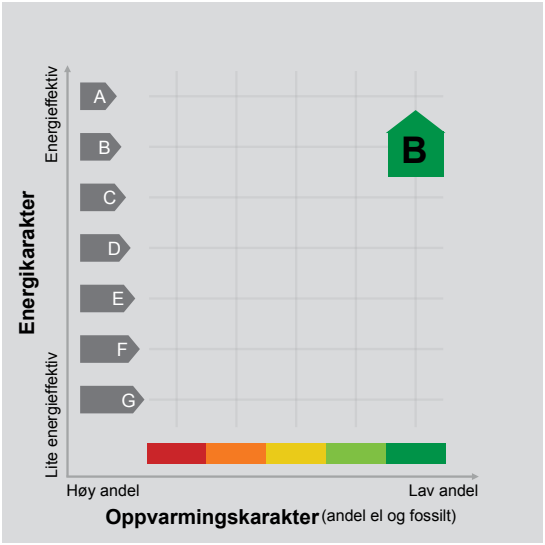
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0285/26

ENERGIATTEST

Adresse	Solheimsgata 15
Postnummer	2000
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	2715
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300814608
Bruksenhetsnummer	H0904
Merkenummer	1eda3d74-3577-4801-946b-9fb3f1cbce09
Dato	13.03.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ ASBJØRN MARGIDO MADSSTUEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



INNKALLING 2026

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Mandag 23.03.2026 kl. 12:00

Digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Møtet finner sted mandag 23.03.2026 kl. 12:00 - Digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:
23.03.2026 12:00 - 24.03.2026 12:00

Periode for avstemning
24.03.2026 15:00 - 25.03.2026 15:00

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 23.03.2026 kl. 12:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styrets foreslåtte honorar er på kroner 200.000,-.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 200.000,- godkjennes.

5. Andre saker

Forslag til vedtak: Ingen saker ble meldt inn, til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Mona Nordhammer Sæther, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Stine Ottesen Quille, Valgt fra 30.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bård Birkeland, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Julie Haukås, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Heidi Andersen, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 1 år

Valgkomiteen har bestått av Heidi Andersen.

6.1 Valg av styreleder

Mona Nordhammer Sæther er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år.

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen innstiller Mona Nordhammer Sæther som styreleder for en periode på 2 år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Mona Nordhammer Sæther som styreleder for en periode på 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Stine Ottesen Quille er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år.

Valgkomiteen har vurdert tilgjengelige kandidater og gir sin anbefaling under:

Valgkomiteens innstilling:
Stine Ottesen Quille velges som styremedlem for en periode på 2 år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Stine Ottesen Quille som styremedlem for en periode på 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem er på valg. Styret ønsker ett varamedlem. Heidi Andersen stiller til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Heidi Andersen som varamedlem for en periode på 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Styret ønsker å ha en valgkomite til neste år på inntil 3 personer. Kandidater kan melde seg til styret før årsmøte eller skrive inn sitt navn som en kommentar under høringsperioden.

Forslag til vedtak: Det velges en valgkomite på inntil 3 personer.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**664 991**	**571 726**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	304 978	93 266
B. Endring arbeidskapital	**304 978**	**93 266**
C. Arbeidskapital	**969 969**	**664 991**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 749 246	1 449 839
Kortsiktiggjeld	-779 277	-784 848
C Arbeidskapital	**969 969**	**664 991**

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

Resultatregnskap 2025 Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 170 152	1 934 904	2 170 174	2 267 482
Sum leieinntekt		**2 170 152**	**1 934 904**	**2 170 174**	**2 267 482**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	321 474	0	0	213 100
Sum annen inntekt		**321 474**	**0**	**0**	**213 100**
Sum inntekt		**2 491 626**	**1 934 904**	**2 170 174**	**2 480 582**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	25 380	25 380	25 830	28 200
Styrehonorar	3	201 000	195 400	180 000	200 000
Driftskostnad					
Energikostnad		140 718	45 371	100 000	186 448
Kostnad eiendom/lokaler	4	727 593	641 609	651 500	780 644
Kommunale avgifter/renovasjon		5 811	0	0	150 456
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	16 513	8 830	7 000	16 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	921	2 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	7	247 655	265 897	448 000	290 000
Revisjonshonorar		7 319	6 644	7 000	7 500
Forretningsførerhonorar		78 711	75 756	76 109	81 000
Andre honorar	8	78 456	30 728	0	8 000
Kontorkostnad		0	0	25 000	5 000
TV/bredbånd		236 877	199 113	224 016	224 016
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		27 199	0	0	12 000
Forsikringer		164 879	138 552	164 879	187 799
Andre kostnader	9	252 147	243 166	242 557	250 000
Sum kostnad		**2 210 257**	**1 877 367**	**2 153 891**	**2 428 063**
Driftsresultat		**281 369**	**57 537**	**16 283**	**52 519**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		23 609	35 729	0	0
Netto finansposter		**-23 609**	**-35 729**	**0**	**0**
Årsresultat		**304 978**	**93 266**	**16 283**	**52 519**
Overført sameiekapital		304 978	93 266	0	0
SUM OVERFØRINGER		**304 978**	**93 266**	**0**	**0**

Balanse 2025 Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		20 427	177 240
Kundefordringer		5 220	3 088
Kostnader til avregning		663 207	385 059
Andre kortsiktige fordringer		6 456	9 503
Forskuddsbetalte kostnader		115 961	99 866
Innestående konsernkonto og bank		937 975	775 083
Sum omløpsmidler		**1 749 246**	**1 449 839**
SUM EIENDELER		**1 749 246**	**1 449 839**

Balanse 2025 Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		969 969	664 991
Sum opptjent egenkapital		**969 969**	**664 991**
Sum egenkapital	**10**	**969 969**	**664 991**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	3 226
Leverandørgjeld		201 039	299 813
A konto til avregning		556 750	468 000
Annen kortsiktig gjeld		21 488	13 809
Sum kortsiktig gjeld		**779 277**	**784 848**
Sum gjeld		**779 277**	**784 848**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 749 246**	**1 449 839**

Sted:_____ Dato:_____

Mona Sæther
Styreleder

Bård Birkeland
Styremedlem

Julie Haukås
Styremedlem

Stine Ottesen Quille
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 52 seksjoner.
Eiendommer er oppført på gnr. 81 bnr. 2715 i Oslo kommune. Eiertomt på 529,0 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. SP5102441.

Målingsbaserte utgifter.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 946 136	1 742 088
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	224 016	192 816
Sum	**2 170 152**	**1 934 904**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	321 474	0
Sum	**321 474**	**0**

Konto 3990 gjelder etterfakturering av vann og avløp for periode april - desember 2025, samt andel på felleskostnader og viderefakturering til Meierikvartalet Driftsforening.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	25 380	25 380
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	180 000	180 000
5332 Styrehonorar - viderefak	21 000	15 400
Sum	**226 380**	**220 780**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	89 689	86 323
6341 Brannalarm	2 640	2 516
6360 Utvendig vindusvask og fasadevask	107 250	112 500
6361 Fast renhold	90 118	87 285
6364 Matteleie	33 767	22 453
6392 Containerleie/tømming	0	5 301
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	13 723
6398 Felleskostnader	404 129	311 508
Sum	**727 593**	**641 609**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Bevar HMS, epost lisens	16 513	8 830
Sum	**16 513**	**8 830**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	921
Sum	**0**	**921**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	0	20 755
6603 Vedlikehold elektro	0	12 375
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	17 141
6611 Vedlikehold heiser	85 616	76 808
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	19 154
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	25 412
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	130 097	87 793
6630 Egenandel forsikring	0	3 000
6648 Vedlikehold dører og porter	31 941	3 460
Sum	**247 655**	**265 897**

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	42 844	20 805
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 688	2 175
6730 Teknisk honorar	7 748	7 748
6750 Vakthold	26 176	0
Sum	**78 456**	**30 728**

Konto 6711 gjelder avregning av energi kostnader etter eierbrøk.
Konto 6714 er administrasjonsgeby ved viderefakturering.
Konto 6730 gjelder befaringsavtale på rapportskriving.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	0	5 014
7719 Møter, div. styret	5 667	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 290	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	238 964	233 821
7770 Betalingskostnader	194	58
7772 Omkostninger inkasso	3 576	1 835
7773 Omkostninger innkreving	2 456	2 417
7792 Øredifferanse	0	-2
7795 Husleietap	0	22
Sum	**252 147**	**243 166**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	664 991	304 978	969 969
Sum opptjent egenkapital	**664 991**	**304 978**	**969 969**
Sum egenkapital	**664 991**	**304 978**	**969 969**

Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie		
Styreleder	Mona Sæther (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Bård Birkeland (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Julie Haukås (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Stine Ottesen Quille (sign.)	03.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: L4440-O48XJ-SYJGN-SD95K-YAZ7U-G295V

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L4440-O48XJ-SYJGN-SD95K-YAZ7U-G295V

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."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-04 13:51:15 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: L4440-O48XJ-SYJGN-SD95K-YAZ7U-G295V

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 2025 - Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

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

Styrets arbeid

Det har vært mye aktivitet i styret i Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie det siste året. Etter årsmøtet i 2025, har styret bestått av fire styremedlemmer. Det nye styremedlemmet er dedikert særlig til HMS-ansvar.

Styret har håndtert saker og henvendelser fra beboere, øvrige sameier i Meierikvartalet, Boligdriftsforeningen og Driftsforeningen. Nedenfor følger en oppsummering av sentrale saker fra styrets arbeid i 2025:

Oppfølging og lukking av reklamasjoner på fellesarealer
Styret har det siste året aktivt fulgt opp og jobbet med å få lukket de siste reklamasjonssakene som gjelder fellesarealene i bygget. Styret har også vært i dialog med øvrige sameier angående reklamasjonssaker som gjelder flere eller alle sameiene. Dette arbeidet pågår fortsatt.

Økonomi
Årsresultatet i 2025 endte med et positivt resultat, og sameiet hadde per årsavslutningen en egenkapital på ca. kr 970 000. Egenkapitalen ved årsavslutningen økte med omtrent kr 300 000 fra 2024.

Styret har et særlig fokus på å sikre en ansvarlig økonomi i sameiet, noe som gjenspeiles i årsresultatet fra fjoråret.

Høyrente sparekonto
Styret vedtok i 2025 å opprette en høyrente sparekonto til sameiet, hvor styret budsjetterer for å sette av kr 100 000 årlig til fremtidig vedlikehold. Denne posten er inntatt i budsjettet for 2026.

Deltakelse i Boligdriftsforeningen og Driftsforeningen
Styret har deltatt i styremøter i Boligdriftsforeningen og Driftsforeningen, som forvalter og vedlikeholder fellesarealer i Meierikvartalet som brukes av henholdsvis boligeiere og boligeiere/næring. I Boligdriftsforeningen samarbeides det også om oppfølging av reklamasjonssaker som gjelder alle sameier i Meierikvartalet, samt garasjeanlegget. Styreleder Mona Nordhammer Sæther har vært styremedlem i begge foreninger.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2026

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 Mandag 23.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av husordensregler

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Endring av husordensregler

Styret har lagt til følgende i de reviderte husordensreglene:

Under punkt 3.2 om balkong

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

Nytt punkt 4.2 om dører, heiser og trappeoppganger

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

Forslag til vedtak: vedlagte husordensregler blir vedtatt.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

Varamedlem, Julie Haukås - På valg

6.1 Valg av leder

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Det er to styremedlemmer på valg.

To kandidater har meldt seg som styremedlemmer:

Bård Birkeland

Julie Haukås

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

6.4 Valg av valgkomite

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

Forslag til vedtak: Det velges en valgkomite.

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

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

Balanse 2024 Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

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

Balanse 2024 Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

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

Sted:_____ Dato:_____

Mona Sæther	Bård Birkeland	Stine Ottesen Quille
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet ble stiftet 18.11.2022.

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

Målingsbaserte utgifter.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

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

Note 7 - Andre honorarer

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

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

Note 8 - Andre kostnader

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

Note 9 - Egenkapital

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

Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

Oppfølging av reklamasjonssaker med BundeBygg og Stor-Oslo Eiendom

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

Gjennomgang og inngåelse av avtaler

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

Økonomi

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

Deltakelse i Boligdriftsforeningen og Driftsforeningen

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

Øvrig

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2025

HUSORDENSREGLER

MEIERIKVARTALET TÅRNHUS 3 BOLIGSAMEIE

1 GENERELT

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

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

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

2 RO OG ORDEN

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

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

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

3 BRUK AV BOLIGEN OG TILKNYTTEDE AREALER

3.1 Generelt

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

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

Det vises også til brukerhåndboken.

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

3.2 Balkong

Ved bruk av balkong gjelder følgende:

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

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

3.3 Endringer av boligen

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

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

4 FELLESAREALER

4.1 Generelt

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

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

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

Alle innvendige fellesarealer skal være røykfrie.

4.2 Dører, heiser og trappeoppganger

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

Blokkering av heisdører skal unngås.

4.3 Søppelavsug

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

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

4.4 Sykkelrom

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

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

5 KJØRING OG PARKERING

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

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

6 DYREHOLD

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

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

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

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

7 BRANNVERN

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

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

Gebyr for unødvendig brannutrykning faktureres den enkelte beboer.

8 EIERSKIFTE OG UTLEIE

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

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

HUSORDENSREGLER

MEIERIKVARTALET TÅRNHUS 3 BOLIGSAMEIE

1 GENERELT

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

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

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

2 RO OG ORDEN

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

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

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

3 BRUK AV BOLIGEN OG TILKNYTTEDE AREALER

3.1 Generelt

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

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

Det vises også til brukerhåndboken.

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

3.2 Balkong

Ved bruk av balkong gjelder følgende:

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

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

3.3 Endringer av boligen

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

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

4 FELLESAREALER

4.1 Generelt

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

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

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

Alle innvendige fellesarealer skal være røykfrie.

4.2 Dører, heiser og trappeoppganger

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

Blokkering av heisdører skal unngås.

4.3 Søppelavsug

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

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

4.4 Sykkelrom

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

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

5 KJØRING OG PARKERING

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

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

6 DYREHOLD

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

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

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

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

7 BRANNVERN

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

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

Gebyr for unødvendig brannutrykning faktureres den enkelte beboer.

8 EIERSKIFTE OG UTLEIE

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

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

VEDTEKTER

for

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie –
(org.nr.)

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

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

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

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie består av 52 boligseksjoner.

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

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT
Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet) og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenhetene har også disposisjonsrett over en bestemt bod. De berørte seksjonseierne må være enige for å evt bytte bod. Bruksenhetene (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenhetene er fellesareal. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og vedtak fattet i årsmøtet og av styret.

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

Fellesarealene (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre seksjonseieres (eller andre bruksrettshaveres) bruk unødig eller urimelig hindres.

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

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

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

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

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

§ 3
FELLESKOSTNADER

3-1 Fordeling av Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8
OM STYREMØTET
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

§ 9
ÅRSMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Det skal alltid oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

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

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

§ 10
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 11
MØTELEDELSE OG INNKALLING
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig eller elektronisk (e-post) til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

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

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

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

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

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i

fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

- Hvis tiltak som nevnt over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

§ 12
OM ÅRSMØTET
På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier.

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

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

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

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

§ 13
FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

§ 14
MINDRETALLSVERN
Årsmøtet, styret, forretningsfører eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15
MISLIGHOLD
Hvis en seksjonseier til tross for flere advarsler vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vedvarende vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16
FRAVIKELSE
Medfører seksjonseierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mona Sæther

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 180.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av husordensregler

Styret har lagt til følgende i de reviderte husordensreglene:

Under punkt 3.2 om balkong

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

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt mot 2 stemmer.

6. Valg

6.1 Valg av leder

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

Vedtak:
Valgt ble: Mona Sæther for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Det er to styremedlemmer på valg.

To kandidater har meldt seg som styremedlemmer:

Bård Birkeland

Julie Haukås

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Andersen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

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

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

Protokoll for Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie mandag 23.03.2026 kl. 12:00 - Digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mona Sæther

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styrets foreslåtte honorar er på kroner 200.000,-.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 200.000,- ble godkjent

5. Andre saker

Vedtak:
Ingen saker ble meldt inn, til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Mona Nordhammer Sæther er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år.

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen innstiller Mona Nordhammer Sæther som styreleder for en periode på 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Mona Nordhammer Sæther for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Stine Ottesen Quille er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år.

Valgkomiteen har vurdert tilgjengelige kandidater og gir sin anbefaling under:

Valgkomiteens innstilling:
Stine Ottesen Quille velges som styremedlem for en periode på 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Stine Ottesen Quille for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem er på valg. Styret ønsker ett varamedlem. Heidi Andersen stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Andersen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Styret ønsker å ha en valgkomite til neste år på inntil 3 personer. Kandidater kan melde seg til styret før årsmøte eller skrive inn sitt navn som en kommentar under høringsperioden.

Vedtak:
Under høringsperioden kom det inn ett forslag på kandidat: Anuradha Varma

Valgt ble: Anuradha Varma som valgkomite for 1 år

Protokoll for Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Anine Edsbergløkken Skum (sign.)	25.03.2026
Sekretær	Anine Edsbergløkken Skum (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Mona Sæther (sign.)	26.03.2026

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

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

Dato
12.05.2023

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

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 947 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	DARK ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS
Tiltaket gjelder:	Midlertidig brukstillatelse for boenheter i tårnbygg B3
BRA nytt:	4 972 m² (boliger, 3. – 15. etasje)
Antall nye boenheter:	52

Vedtak

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

Vilkår:

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

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

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

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

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

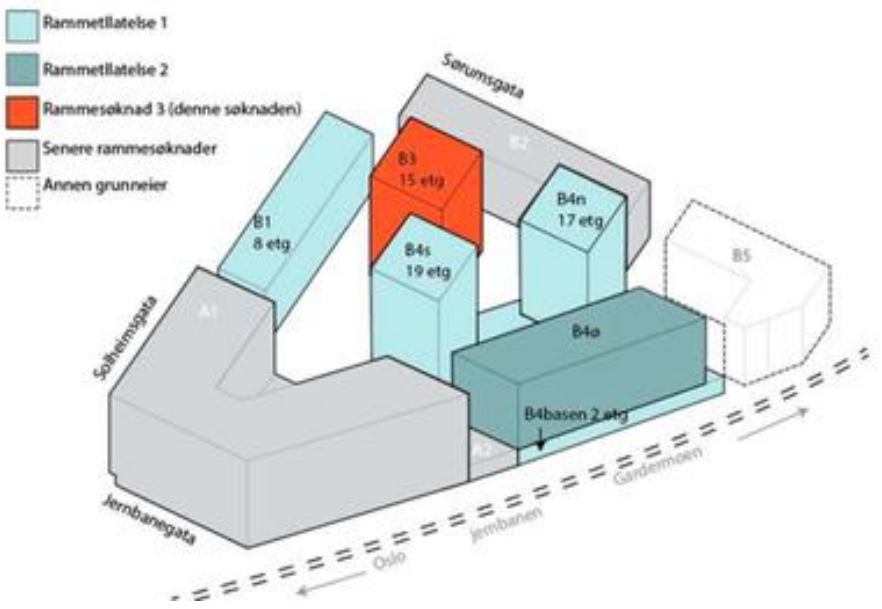
Grunnlag for behandlingen

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

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

Opprinnelig adresse i tiltaket var Sørumsgata 9. Tårnbygg B3 har senere fått adresse Solheimsgata 15.

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



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

Følgende heiser inngår i brukstillatelsen:

- **Personheis**
  SERTIFIKAT NR. 122566-106045
  Fabrikasjonssnummer: 44311543
  NHK Objekt nr:122566
  Nireg nr: 1303077197
  Dato: 05.04.2023

- **Personheis / brannmannsheis**
  SERTIFIKAT NR. 122567-106047
  Fabrikasjonsnr.: 44311544
  NHK Objektnr.: 122567
  NiNr: 1303077198
  Dato: 13.04.2023

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Gebyrer

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

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

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

Med hilsen

Farrukh Hussain
Senioringeniør

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/01792-25
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
28.04.2023

81/947, Solheimsgata 15, tårnbygg B3, midlertidig brukstillatelse for kontorlokaler i 2. etasje samt trapp, heis, toaletter og atkomst i 1. etasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 947 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	DARK ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS
Tiltaket gjelder:	Tiltaket gjelder tårnbygg B3 – kombinert bolig- og næringsbygg.
Antall nye boenheter:	Ingen av de 52 boenhetene i B3 omfattes av denne brukstillatelsen (MB 1).

Adresse endret fra Sørumsgata 9-11 til Solheimsgata 15.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for deler av 1. og 2. etasje i tårnbygg B3, som omsøkt.

Vilkår for vedtaket:

1. Gjenstående arbeid må fullføres og det må søkes om ferdigattest, innen **01.12.2024**.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Når arealene tas i bruk, skal all ferdsel for brukere være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Nødvendige parkeringsplasser, boder, avfallspunkter mm. skal være etablert for de som tar lokalene i bruk.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for brukere, besøkende og nødetater.

Vilkår for ferdigattest
Dokumentasjon for evt mindre, ikke søknadspliktige endringer i forhold til godkjente tegninger, må sendes inn som «ajourførte tegninger».

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

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

Opplysninger om søknaden

Plangrunnlag
- Reguleringsplan for Meierikvartalet (plan-ID 540/16) vedtatt 14.12.16
- Rammetillatelse gitt 03.07.2020

Beskrivelse av søknaden
Søknad om midlertidig brukstillatelse, mottatt 09.03.2023 (dok 15 i saken), komplett 28.04.2023. Søknaden omfatter kontorlokaler i 2. etasje i tårnbygg B3 samt heis-, trapperom og toaletter i etasje i tårnbygg, felt B3.

Arbeidslokalene er godkjent av Arbeidstilsynet i brev 13.04.2023 (dok 17 i saken).

Planutsnitt som viser omsøkte arealer i 1. og 2. etasje:



Driftstillatelse for følgende heiser er gitt:

- **B3 heis 1 Person- og brannmannsheis**
  Sertifikat nr: 122566-106045
  Nireg nr: 1303076263
  NHK Objekt nr: 122566
  Fabrikasjonssnummer: 44311543
  Godkjent dato: 05.04.2023

- **B3 heis 2 Personheis**
  Sertifikat nr: 122567-106047
  Nireg nr: 1303077198
  NHK Objekt nr: 122567
  Fabrikasjonssnummer: 44311544
  Godkjent dato: 13.04.2023

Gjenstående arbeider
Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk. Arbeidene som gjenstår i tiltaket frem til ferdigstillelse, er bygg B1 (langs Solheimsgata).

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.

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

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

Gjennomføringsplan versjon 11, datert 27.04.2023 legges til grunn.

Kommunens vurdering

Søknad om midlertidig brukstillatelse anses å være i h.t. rammetillatelse av 03.07.2020 og senere vedtak i saken.

Søknaden må også ses i sammenheng med sak BYGG-20/00703 som omfatter felles utomhusarealer og kjelleretasje.

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

Konklusjon:
Søknad om midlertidig brukstillatelse kan godkjennes som omsøkt.

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

Med hilsen

Therese Bals Borge
Fagleder/Koordinator

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

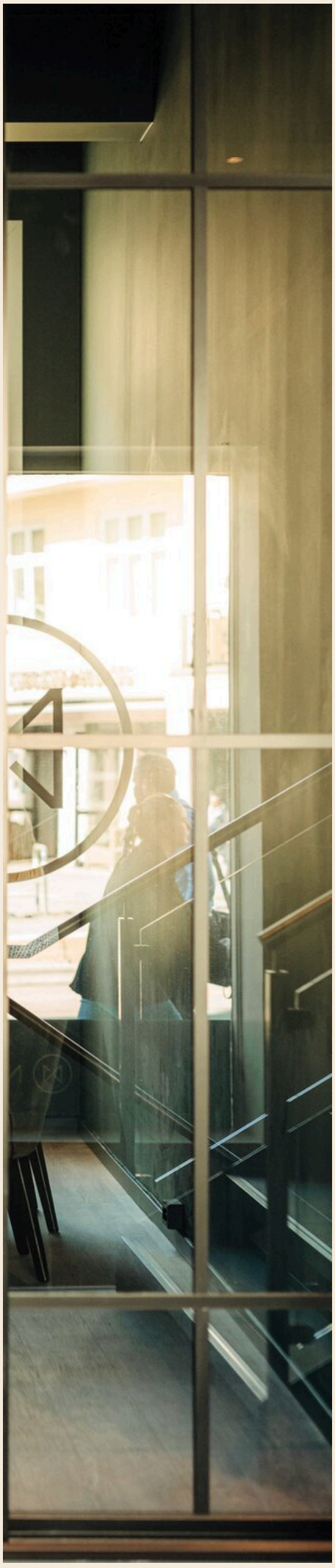
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

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: 60-0285/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Solheimsgata 15 2000 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 2715, snr 30 (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
Nordvik Lillestrøm
k.andreassen@nordvikbolig.no
938 63 126



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

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