



Sørumsgata 7

— Velkommen til

Sørumsgata 7



— Meierikvartalet Lillestrøm

Lekker 4-roms hjørneleil. i 10. etg! Høy standard fra 2022 - Garasje m/lader - Balkong - Vannbåren gulvvarme - 2 bad!

Prisantydning	9 990 000,-
Omkostninger	250 990,-
Totalpris	10 240 990,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 220,-
BRA-i	98 kvm
Totalt BRA	103 kvm
Soverom	3
Etasje	10

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2022
Megler	Martin Eilertsen
Telefon	992 74 585
E-post	m.eilertsen@nordvikbolig.no








Kort fortalt

Velkommen til Sørumsgrata 7 - presentert av Martin Eilertsen i Nordvik Bolig!
Dette er en lekker og stilren 4-roms fra 2022 på Meierikvartalet i Lillestrøm.
Leiligheten ligger i 10. etasje med tilgang til balkong på hele 13 m². Her bor du supersentralt midt i sentrum med alt du behøver like utenfor døren. Det er få minutter å gå til togstasjonen, hvor du enkelt kommer deg til Oslo S på 10 minutter og Oslo Lufthavn på 12 minutter.

Høydepunkter:

- Moderne bolig- og næringsbygg med høy standard
- Luftig og lys intern beliggenhet på hjørne i 10. etg.
- Vannbåren gulvvarme i alle rom
- Stue og kjøkken i åpen løsning
- Garasjeplass med elbillader
- Tre romslige soverom
- Balansert ventilasjon
- Integreerte hvitevarer
- To flotte badrom
- Kjellerbod på 5 m²

Arealer og innhold



		Beskrivelse	
BRA-i:	98 kvm		Selveierleilighet 10. etasje:
BRA-e:	5 kvm		BRA-i: 98 kvm. Entré, bad, bad - sov, 3 soverom, stue/kjøkken
Totalt BRA:	103 kvm		Total BRA: 98 kvm. TBA: 13 kvm.
TBA:	13 kvm		Underetasje: BRA-e: 5 kvm. Bod Total BRA: 5 kvm.



10. Etasje
Sørumsgata 7



Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme















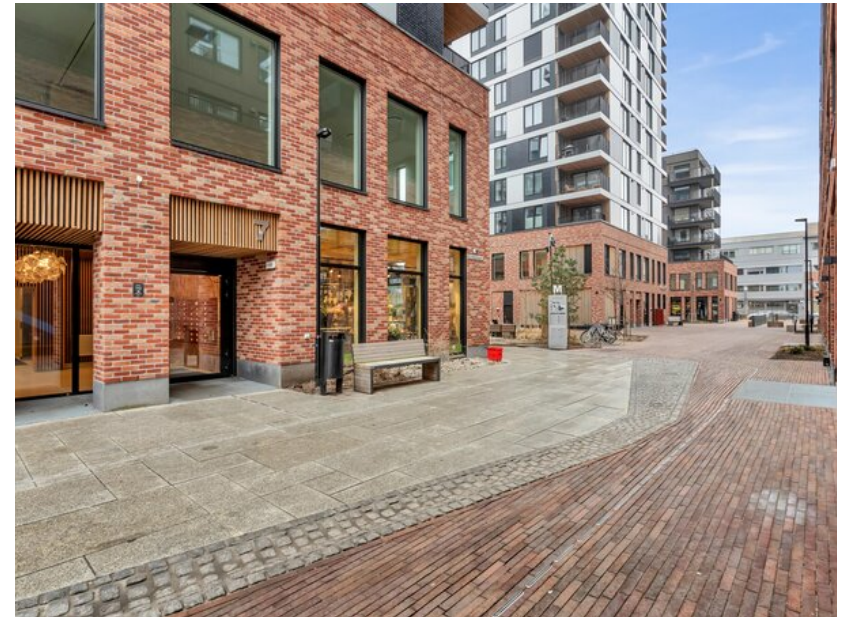
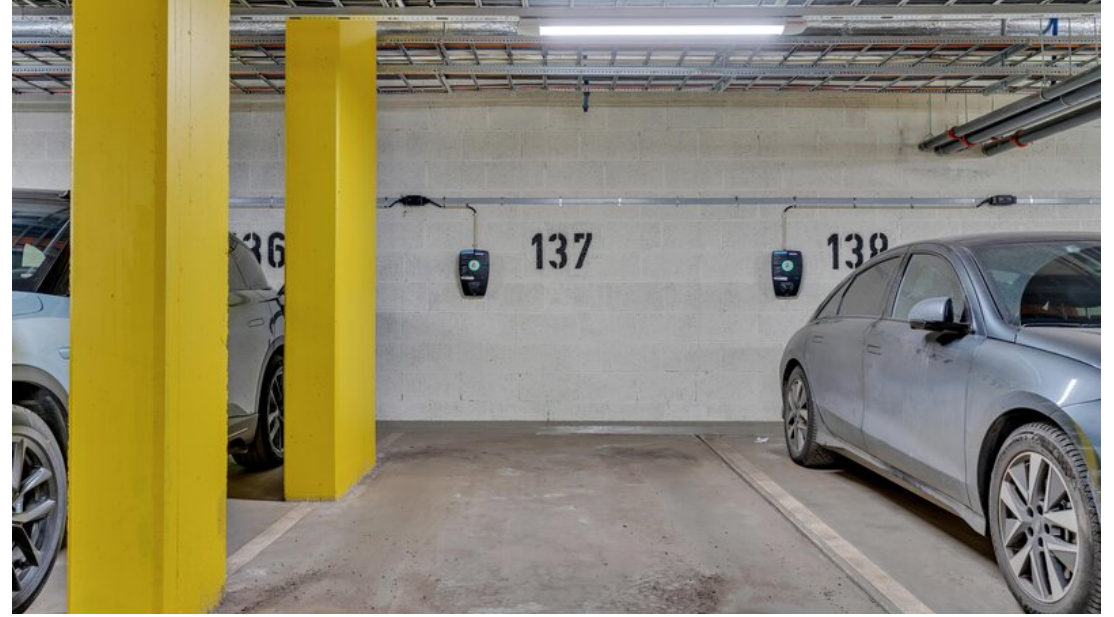


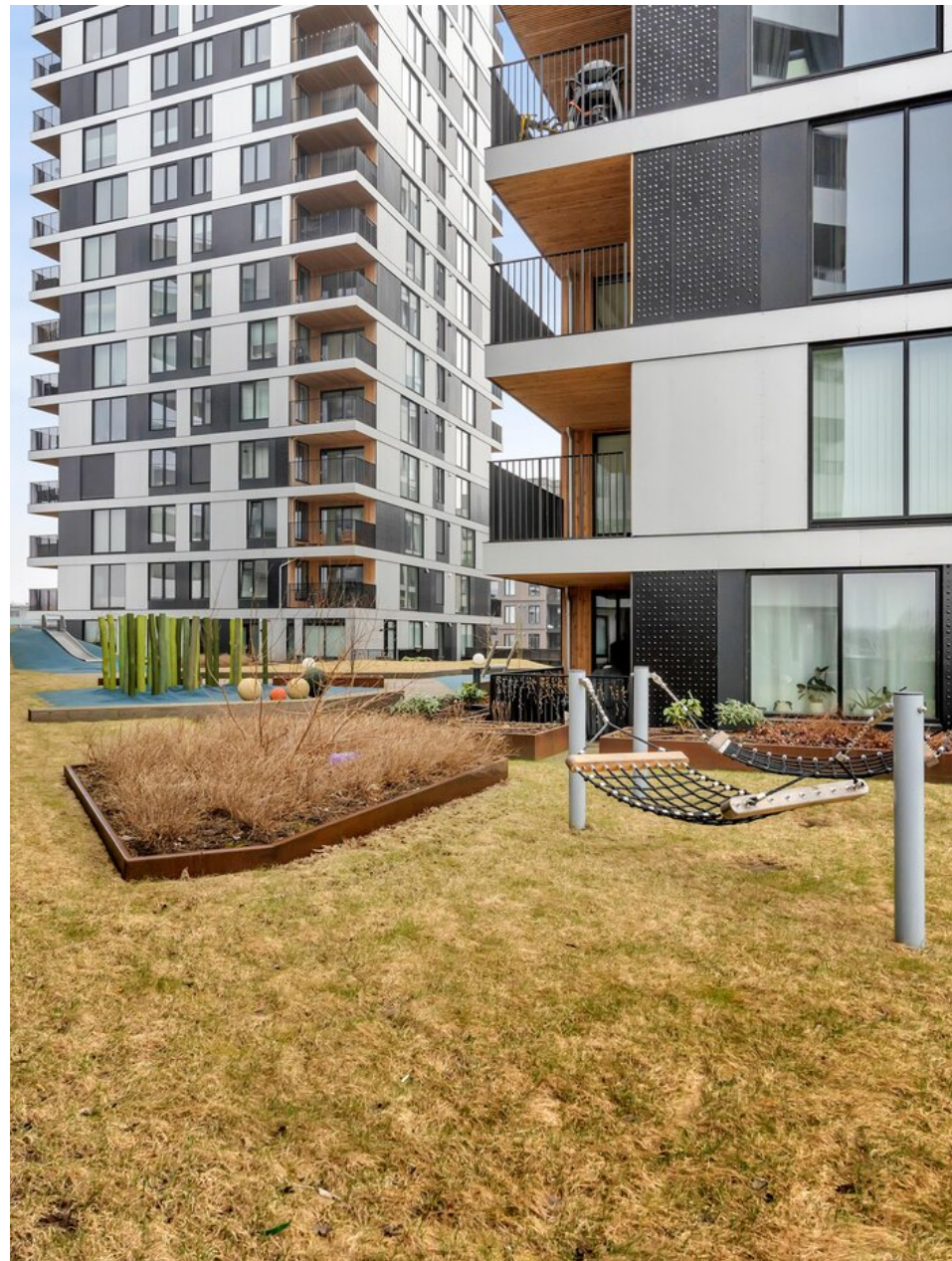














Informasjon

Sørumsgata 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

60-0408/24

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Sørumsgata 7, 2000 LILLESTRØM

Gnr 81, bnr 2696, snr 37 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere

Fredrik Ruud

Caitlin Wong

Kjøpesum og omkostninger

9 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

249 750,- (Dokumentavgift)

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tinglyst pantedokument)

500,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

250 990,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

263 690,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

10 240 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

10 253 690,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

2022

Etasje

10

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 98 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 103 kvm

TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet

10. etasje:

BRA-i: 98 kvm. Entré, bad, bad - sov, 3 soverom, stue/kjøkken

Total BRA: 98 kvm.

TBA: 13 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 5 kvm. Bod

Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:

10. etasje BRA-i 98 m²: Entré, bad, bad - sov, 3 soverom, stue/kjøkken

I tillegg disponeres:

- Kjellerbod på 5 m²

- Garasje plass med elbillader

Standard

Entré:

Velkommen! Heisen tar deg enkelt opp fra garasjeplassen og helt opp til leiligheten i 10. etasje. Vel inne i entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det er satt inn en stor garderobeløsning i entréen, og det er praktiske fliser på gulvet. Hele leiligheten har gjennomgående vannbåren gulvvarme.

Stue:

Videre forbi entréen ligger stuen. Stue og kjøkken er i åpen og sosial løsning, og oppholdsrommet har åpent og fritt utsyn fra vinduene. På dagtid bader rommet i

naturlig lys, og har fin utsikt ut mot byen. I stuen er det god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Rommet har pent malte veggflater, samt downlights i himlingen. Fra stuen er det utgang via skyvedører til en herlig balkong på 13 m². Uteplassen er overbygget, og har pene terrassebord på gulvet. Her ute er det god plass til sittegruppe, samt gass-/elektrisk grill.

Kjøkken:

Kjøkkenet er blitt oppgradert med en rekke tilvalg. HTH-innredningen har skap med glatte, fabrikkklakkerte fronter, samt en flott steinkompositt benkeplate med underlimt kum i kompositt/plast. Det er også blitt satt opp plate i steinkompositt over benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn og mikro-kombiovn (begge NEFF) med pyrolyse- og dampfunksjon. Det er sokkelskuffer samt en elektrisk hev- og senkbar hylle med integrert knivoppbevaring. Kjøkkenet har et integrert kjøll-/frysenskap, i tillegg til et frittstående kjøll-/frysenskap plassert i gangen. Det er montert belysning via lys under overskapene. I tillegg er komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil installert.

Tre soverom:

Boligen har tre gode soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i praktisk skyvedørgarderobe. Fra hovedsoverommet er det inngang til et eget baderom. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Bad fra hovedsoverom:

Baderommet har flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler, samt flissatte vegger. Videre er rommet utstyrt med veggmontert toalett og servantskap med

glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant, samt speil på veggen over servanten. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I tillegg er det satt inn dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebeholder.

Bad fra gang:

I tillegg er det inngang til et bad nr. 2 fra gangen. Også dette badet har flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler, samt flissatte vegger. Badet har veggmontert toalett, servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant samt et speil på veggen over servanten. Det er dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebeholder.

Innvendige overflater:

Gulv: Flislagt entré og baderomsgulv. Ellers 1-stavs parkett. Gulvvarme (vannbåren) i alle rom.

Vegger: Flissatte vegger på badene. Ellers glatte, malte flater.

Himling: Malte himlingsflater og spottkasser i flere rom.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Med leiligheten disponeres en garasje plass i sameiets kjeller.

Boligen har en elbillader i parkeringsanlegget. Det er en elbillader ifra Zaptec. Man bruker denne via app Charge365. Og laderen har navn: K37RX. Man blir nødt til å lage en profil i app, Charge 365 og man må legge til et betalingskort. Strøm blir belastet med 1.5 kr per kWh, per mars mnd. 2025. Dette er styrt av Boligdriftsforeningen, så henvendelser og spørsmål kan rettes dit.

Modernisering og påkostninger

Tilvalg som ble gjort før bolig var ferdigstilt har ikke egne kvitteringer, men er betalt via totalt oppgjør av bolig. Refererer til meierikvartalet.minetilvalg.no her kan man finne tilbud og hva som er betalt til entreprenør som bygde meierikvartalet. (kan fremlegges etter kjøp av bolig da ny eier får tilgang til tilvalgsportalen).

- Gang, fjerning av vegg for bod og flytte sikringskap, montere spot kasser i stue og 3 stk soverom og isolering av skillevegger i bolig. Totalt: Kr 82.582,-.
- Kjøkken. Oppgradering av skrog, dører, gulvskuffer, benkeplate, håndtak, hvitevarer (kombikjøleskap og oppvaskmaskin) Totalt: Kr 164.099,-.
- Innvendige dører i leilighet er oppgradert fra standard glatt overflate til Advanced dører. Totalt: Kr 6,328,-.
- Solavskjerming utendørs det er montert på alle vinduer i boligen. Totalt: Kr 87,041,-.
- Spikerslag. Det er montert OSB plater i TV-vegg, så man kan montere tv rett på veggen. Totalt Kr 3.030,-.
- Det er montert Elko pluss med 1.5 skjult veggboks til alle stikkontakter uttak. Samt, Elko pluss brytere. (Dimmer brytere er ifra Xcomfort) Kr 12.266,-.
- Det er montert smarthuspakke i boligen. Denne er levert Fra Eaton Xcomfort. I pakken følger det med- dimmere, dimmer brytere, varme styring, smart hub og app styring av lys og varme. (PS: downlight i soverom, gang og stue er montert av eier i etterkant og er ikke en del av levert tilvalg det blir skrevet som en annen oppgradering av bolig) Totalt: Kr 41.172,-.
- Gulvlister er av eik laminat. Totalt: Kr 4.035,-.
- Maling. bolig er malt i NCS farge «Sand» i alle rom. Totalt: Kr 4.329,-.

Elektro:

- Elbillader, - 3 ekstra stikk bak tv og 2 stk på kjøkken.

- Klargjøring med egen kurs for Quooker kran i kjøkken.
- Ekstra kurs til balkong,
- 2 stk spotter i gang ekstra.
- Tomrør fra sikringskap til datakabel og 6 el uttak i soverom 1.
- Ekstra sikring og stikk til kombiovn kjøkken.
- 3 stk tomrør ved gulv tv vegg som gå til downligt kasse, kan brukes til høyttalerkabel dersom man ønsker, surround anlegg, eller takmonterte høyttalere. Totalt: Kr 60.621,-.
- Totalt kostnad for bolig med tilvalg under bygging ble kr 465.503,- inkl. mva.

Oppgraderinger av bolig gjort av eier etter overtakelse:

- 2023: Flislagt entre med 90x90 flis og Epoxy fuge, og montering av eikebeslag i soverom 1, 2 og stue. Utførende, Snekkermester Tom Sundvold. Totalt: Kr 32.855,-.
- 2023: Kvik garderobe i entre- Denne er bygget av eier. Totalt kr 34.033,- eks. arbeidstimer.
- 2022: Spotter i stue og soverom. Bytte av stikk på balkong. Montere 4 stk sikringer til downlights i stue, soverom 1,2,3. dimmer til balkonglys. Utført av eier. Totalt Kr 45.000,- eks. arbeidstimer. Fant ikke igjen kvitteringer.
- 2024: Balkong gulv fra Millboard- kjøpt fra utedesign. Totalt: Kr 42.154,- for gulv. Kr 5.500,- for under gulv, skruer og festemateriell. Jobb gjort av eier av bolig. Luker i gulv medfølger kvitteringer ca. Kr 2.100,-. Total kostnad for balkong Kr 49.754,- arbeidstimer.
- Montere plate på vegg i kjøkken, fra Diastone, utførende er Diastone. Totalt: Kr 26.641,50,-.
- Montering av plisse gardiner i soverom 2 og 3. Utført av. Kjells Markiser. Totalt: Kr 31.932,03,-.
- Opparbeidet bod med plassbygget hyller og hems. Bygget av eier. Totalt: Kr 20.000,- eks. arbeidstimer.
- Total samlet kostnad av oppgraderinger fra eier Kr 240.215,-.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Det har vært sprekke i fliser på begge bad. Feilene er utbedret som garantisak mot utbygger.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Bunde bygg har gjort utbedringer av fuger og som tidligere nevnt, byttet to fliser. Bunde Bygg
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Ujevn temperatur i dusj. utbedret av Bundebygg. Bunde bygg
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Det har vært noe sprekke i parkettgulv i stue og soverom 1. Disse feilene er utbedret av Bundebygg
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Ja. Det har vært gjort funn av skjeggkre i flere leiligheter, men det er gjort skade reduserende tiltak fra Anticimex.
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Eier har montert spotter i stue, soverom 1,2,3, entre og gang. Byttet stikkontakter på balkong, montert 1 stk stikkontakt til kjøleskap og frysenskap i gang og montert dimmer på balkong. Eier er praktiserende elektriker og stiller som installatør for egen bolig for disse spesifiserte installasjonene. Eier
- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske

lavspenningsanlegg)? Ja.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Laderen er fra ZAPTEC. denne er tilkoblet fellesanlegget, og man betaler via app.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Eier har byttet balkonggulv. Det er montert Millboard. et eksklusivest gulv. Det er ikke gjort inngrep i bærende konstruksjoner eller liknende. gulvets høyde er 2 cm lavere en det tidligere gulvet som var montert.

- Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag? Ja. Det er enkelte garantiasaker som pågår mot utbygger. Disse sakene er ikke avgjort per dags dato.

- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Ja. Anticimex har utført bekjempelse mot skjeggkre i leilighetene. initiativ fra styre og forsikringsselskap.

Bygningssakkyndig

Remi Bjørnstad

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 17.03.2025

Bygning:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner, forblendet med teglstein og fasadeplater. Balkonger er utført i stål og betong konstruksjoner. Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel. Innvendig fall til innvendige

nedløp. Tak er ikke inspisert ved befarig da dette er en del av felles ansvarsområde.

Vinduer:

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2021. Det er montert utvendig solavskjerming på vinduene, samt elektrisk plisségardiner på to av soverommene.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db43). Kodelås er montert på døren. Skyvedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2021. Innvendige dører med rammeprofil.

Trapper:

Balkong/terrasse:

Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner, målt til 13 m². Balkonggulvet dekket med kompositt terrassebord, lagt oppå betongdekket. Stikkontakter er montert på yttervegg, samt belysning i taket. Rekkverk i stålkonstruksjoner med stående spiler.

VVS-installasjoner:

Oppvarming via gulvvarme i alle rom.

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), og fleksirør.

Hovedstoppekran er lokalisert i himling på badet.

Rørstokk er montert i fordelerskap på begge badene, i himlingen.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.

Brannslukkingsapparat i leiligheten. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved

salg. Felles brannvarslingssystem og sprinkleranlegg i leilighetene er installert. Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Luftbehandling:

Leiligheten er bygget med balansert ventilasjon.

Elkraft:

Sikringsskap lokalisert i entré/gang.

EL-anlegg fra byggeårene.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Lastbryter og overspenningsvern på 63 Amp.

17 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i felles tavle.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom - 10.Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin. Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard. Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

Våtrom - 10.Etasje - Bad - sov - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin. Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard. Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette

seg inn i denne.

Innbo og løsøre

- Integrert kjøleskap i kjøkken medfølger, integrert oppvaskmaskin i kjøkken medfølger.
- Høykjøleskap og Frysenskap i gang, Vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med i salget.
- IKEA-garderober i soverom 1 og 3 medfølger ikke.
- Bilder på vegger medfører ikke.
- Knagg rekke og sko stativ i gangen medfølger ikke.
- Møbler medfører ikke.
- Skap i gangen følger med boligen ved salget.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn

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

Vannbåren gulvvarme i alle rom, fra byggeårene.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at de brukte 4 282,08 kr på strøm i 2024, uten nettleie. Dette tilsvarer 6 128,8 kWh i 2024.

Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 220,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:

- Felleskostnader 4 479,-
- Tilleggsytelser: TV/Bredbånd 349,-
- Akonto vann og avløp (21023 -37) 1 042,-

Sameie Tårnhus 1, har en avtale med Lyse Energi på fjernvarme, de sender månedlig faktura på forbruk av varmtvann og fjernvarme. Det er måler på både vann og fjernvarme så disse to kan differensieres på faktura. Gjennomsnittlig månedspris for 2024 er for eier er oppgitt å være ca. kr. 1 666,- i mnd.

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

Man vil også få en egen faktura på garasje plass på kr. 350,- i mnd. Dette er for drift og vedlikehold av garasjeanlegg.

Kommunale avgifter

Kr 6 545,-pr. 2025

De kommunale avgiftene inkluderer avfallssug (mobilt), samt fast gebyr vann og avløp bolig.

Fakturert beløp i 2024:

Avløp 1 489,08 kr

Renovasjon 3 583,08 kr

Vann 1 123,92 kr

Sum 6 196,08 kr

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Gjennom felleskostnadene betaler alle seksjoner penger til en boligdriftsforening. Denne har som oppgave å forvalte drift og vedlikehold av selskapslokaler i 2 etg, samt garasjeanlegget.

Andre utgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 2 152,- pr. 01.01.2025

Det er eiendomsskatt i Lillestrøm kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 671 543,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 686 173,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.

Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie, orgnr. 929119290

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:

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

Hentet fra innkalling til årsmøte 2024:

Store saker for styret det siste året

1. Tvangsalg av leilighet

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

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

"§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

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

2. Problemer i garasjen

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

3. Brannalarmer

Som vi tidligere har informert om har styret vært svært frustrerte på antall brannalarmer vi har opplevd i vårt bygg. Dessverre har flere av disse alarmene

vært som en følge av feil på anlegget eller feil utføring av vedlikehold på anlegget. Onsdag den 31. Januar ble vi evakuert av bygget 2 ganger som en følge av dårlig utført vedlikehold på sprinkelanlegget. NTL var denne dagen på service av anlegget og hadde ikke godt nok dokumenterte rutiner noe som førte til at de ikke gjorde nødvendige utkoblinger før de startet arbeidet. Lørdag den 10.02 var det igjen ut og ned trappene, denne gang som en følge av at det hadde blitt utløst en sprinkel i leilighet i Byhus 1. Vi har senere blitt forklart at det er korrekt at brannalarmen vil gå i hele kvartalet ved sprinkelutløsning, pga nærheten av alle byggene. Utløsningen av sprinkel i Byhus 1 har ledet til massive vannskader, utflytningen av flere boligseksjoner og massevis av kostnader. Styret ønsker derfor her å komme med et innstendig ønske til alle beboere om å være ekstremt forsiktig med sprinkler. Sprinklene har en glassampule som sprekker ved høye temperaturer og slipper ut vannet. Når denne glassampulen sprekker slippes det løs et vanntrykk som tilsvarer ca 12 liter vann i sekundet, og dette er enorme krefter og mengder. Denne glassampulen er skjør av natur, og kan sprekke dersom den får et slag fra et kosterkaft eller et møbel som flyttes. Fra oss til dere ber vi derfor om at dere er ekstremt forsiktige når dere flytter noe i nærheten av et sprinkelhode.

4. Oppfølging av reklamasjoner

Som et nybygg er det normal å forvente at det er noen feil og mangler på vårt bygg. Antallet mangler og feil på vårt bygg har vært noe uten om det vanlige. Styret har registrert over 50 objekter på kun fellesarealene til bygget i Bundebyggs etter markedsportal. Vi har siden start opplevd stor mostand hver gang vi registrerer feil og mangler, med lette avvisninger og bortforklaringer. Som en følge av denne motstanden og kranglingen med utbygger er dette en aktivitet som har logget mange arbeidstimer for flere medlemmer i styret. Under en befaring sammen med Bundebygg den 04.09.2023 registrerte vi 33 punkter som deltaker fra Bundebygg ble enig i at noe måte gjøres med. Mange av disse punktene er

fremdeles ikke utbedret. For å gi dere en smakebit på noe av tingene styret har avduket ønsker vi her å trekke frem noen konkrete eksempler:

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

5. Gjennomgang av bygget med SINTEF

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

- «Ule»-lyder fra byggenes fasader ved moderat og sterk vind: Siden innflytting har vi opplevd sterke «ule» lyder når vinden i kvartalet tar seg opp. For enkelte beboere er dette svært sjenerende og styret i Tårnhus 1 har hatt en lang sak med dette hos utbygger. Helt i starten ble det antatt at lyden kunne komme av stillaser fra Byhusene, nå som disse stillasene er fjernet kan dette utelukkes. Bundebygg har i nyere tid forsøkt å montere beslag på balkongkanter på enkelte leiligheter,

eller ikke dette ser ut til å ha ønsket effekt. Tårnhus 1 og 2 ønsker her at SINTEF forsøker å finne årsaken til lydene, da dette ikke ser ut til å være prioritert av utbygger eller entreprenør.

- Energieffektivitet på vinduer: Det er oppdaget avvik med forskjellige vindustyper på bygget. Enkelte leiligheter er levert med tre-lags vinduer, mens andre er levert med to-lags. Styret har heller ikke klart å identifisere noen sammenheng med hvor i bygget de forskjellige vinduene er. Krav som følge av TEK-17 standarden, som vårt bygg skal være i samsvar med setter strenge krav til isolasjonsevnen og dermed energieffektiviteten på vinduene. Tre lags vinduer er normalt den eneste måten å oppnå isolasjonsevne som er i samsvar med TEK-17 kravene. Styret har derfor forespurt dokumentasjon på vinduene som er montert i vårt bygg, og dette har vi ikke fått noen tydelig dokumentasjon på. Tårnhus 1 og 2 ønsker at SINTEF foretar en analyse av vinduene som er montert og at de dokumenterer isolasjonsevnen. Dersom det er avvik fra TEK-17 standarden kan dette medføre en forringelse av verdien på leiligheten, og vil også lede til økt energikostnader på å varme opp og kjøle ned leilighetene.

- Kvalitet på maling av vinduskarmer: I prospekt og dokumentasjon til vårt bygg står det at alle vinduer skal være levert sort-malt fra fabrikk. Der er avduket at pga en feilbestilling er det levert hvite vinduskarmer fra fabrikk som så senere har blitt sortmalt på byggeplassen under oppføring av bygget. Styret er usikker på om denne malingen vil holde samme kvalitet som om arbeidet skulle ha vært gjennomført fra fabrikk og ønsker derfor at SINTEF tester malingen som er blitt påført. Dersom det viser seg at kvaliteten blir verre kan dette igjen bety en forringelse av verdien på leilighetene og bygget, da maling kanskje må erstattes oftere.
- Lufttetthet rundt vinduer og balkongdører : Det er i flere leiligheter oppdaget trekk og kuldegjenomslag rundt vinduer og balkongdører. Styrene i Tårnhus 1 og 2 ønsker at SINTEF undersøker om montering er gjort i henhold til krav.
- Rasfare fra fasade: Slik mange sikkert husker hadde vi i mars en helg der det

raste ned store isklumper fra vår fasade. Omfanget av dette raset var livsfarlig, og styret har stilt seg meget kritisk til utbygger og byggherres håndtering av saken. Styrene i Tårnhus 1 og 2 ønsker at SINTEF foretar seg en undersøkelse på årsaken og undersøker muligheten for avhjelpende tiltak.

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

Kostnader:

Som mange sikkert dessverre har fått kjenne på det siste året lever vi nå i en noe trangere økonomisk tid. Flere har sikkert måtte redusere forbruk og innkjøp av mindre viktige varer og dette gjør selvsagt noe med humøret hos de fleste. I budsjettet til vårt sameie har vi også merket en oppgang i priser på det meste. Alt fra strøm i fellesarealene til fjernvarme for ganger, garasje og gulvarme på bygulvet til vaktmestertjenester, vask og annet vedlikehold. Styret har lagt ned mye tid og ressurser for å hold kostnadene til vårt sameie så lavt som mulig i disse litt tyngre tidene. Styret ønsker her å trekke frem noen konkrete punkter:

1. Møtevirksomhet om budsjett til driftsforeningen

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

møter og mye tilbakemelding har vi fått mer rede på kostnadene i budsjettet til driftsforeningen og har fått ned kostnadene våre til 275 000 kr;- . Dette er fortsatt mye mer en opprinnelig budsjettert, men det var uansett en stor gode for vårt sameie. I tillegg til dette har det kommet frem at driftsforeningen har en del serviceavtaler som er ment til å gjelde for både bolig og næring. Det eksisterer overlapp med våre direkteavtaler med underleverandører og ansvarsområder som skal dekkes av driftsforeningen på våre vegne. Styret har gjort en gjennomgang på hvilke avtaler vi har hatt duplikater av og har som en følge av dette sagt opp avtalen med NTI for vedlikehold av sprinkelanlegget i bygget. Dette da dette vedlikeholdet håndteres gjennom felles avtale gjennom driftsforeningen.

2. Oppsigelse av avtale om vaktmester med USBL

Sameiet vårt har siden start hat avtale med USBL vår forretningsfører om vaktmestertjenester. Styret har observert nå etter et år i drift at vaktmester for bygget vårt har veldig lite å gjøre. Styre får tilsendt rapporter hver uke da vaktmester har vært på runde og disse har stort sett kun innehold bilder av alt som er i orden på våre bygg. Vi er ikke misfornøyde med vaktmestertjenestene til USBL, og vår vaktmester har alltid vært imøtekommende da det har vært noe å ta tak i, men vi føler ikke at det er verdt det vi betaler. Sameiet sin avtale om vaktmestertjenester omfattet en kostnad på 100 800 kr;- i året. Siden det har kommet frem i møter driftsforeningen at tekniske om dekkes av malling. Tenker styre at det er unødvendig med en slik avtale og har derfor avsluttet avtalen med USBL om vaktmestertjenester. Styret gjennomfører allerede nøye HMS runder på bygget og vi som sitter i styret har nok kompetanse til å ta småtingene som vaktmester tidligere har gjort på vårt bygg. Dersom det skulle oppstå behov for vaktmester igjen vil styre søke etter en bedre og litt mindre omfattende avtale gjennom en anbudsrunde.

3. Endring i avtale om vask

Også siden start har sameiet hatt avtale om vask gjennom vår forretningsfører USBL. Denne avtalen inkluderer vask av fellesarealer inkludert ganger og heiser. Styret har byttet ut denne avtalen med en direkte avtale med en annen leverandør. Den direkte avtalen med underleverandør som ble presentert i infoskrivet som ble sendt ut i mars kunne ikke gjennomføres. Styret har derfor inngått en avtale med annen leverandør til tilsvarende pris.

Fjernvarme:

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

1. Umålt forbruk

Umålt forbruk er et begrep som brukes for å betegne forbruk av fjernvarme som ikke kan plasseres på en individuell måler. Akershus Energi som er leverandøren av fjernvarme til vårt kvartal har en måler som måler hvor mye varme de sender til hele kvartalet. I Meierikvartalet brukes fjernvarme til oppvarming av leiligheter og fellesarealer men også til oppvarming av varmtvann. Det er denne måleren som Akershus Energi fakturer driftsforeningen for, driftsforeningen har så målere for hvert bygg og hver boligseksjon som de kan fordele den regningen fra Akershus Energi på. Mellom hovedmåleren til Akershus Energi og de individuelle målerne til driftsforeningen vil det alltid være et tap. Dette skyldes at rørene som frakter

fjernvarmen rundt i bygget vil alltid ha et varmetap og dette er rimelig å forvente. Varmen som tapes til slikt varmetap, som ikke kan bli målt på individuelle målere kalles umålt forbruk. Etter å ha snakket med Akershus Energi fikk vi i innspill at det bør normalt på et moderne bygg ligge et umålt forbruk på maks 15-20%. Under utredelsen av individuell fakturering via Eviny klarte styret i Tårnhus 1 å avdekke at anlegget på Meierikvartalet opererte med et umålt forbruk på nær 70%.

2. Manglende kontroll

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

3. Utredningen

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

4. Hva betyr dette for dere?

Siden styret avdekket det høye varmetapet, har vi stoppet våre beboere fra å bli belastet denne unormalt høye summen. Men det er også noen uheldige

konsekvenser av at vår utbygger har manglet kontroll og det har tatt så lang tid å få forbruksfaktureringsen på plass. A-konto fakturering for fjernvarme opphørte i August 2023 og den siste fakturaen som inneholdt A-konto fjernvarme ble sendt ut til beboere den 01.07.2023. Siden den første fakturaen fra Eviny først kom 06.03.2024 betyr det at det er et ubetalt forbruk for samtlige boligseksjoner mellom 01.08.2023-01.01.2024. Dessverre inneholder denne tidsperioden noen av de kaldeste månedene i året og dette medfører at samtlige boligseksjoner vil få en baksmell så snart USBL har avregnet det siste A-konto beløpene. Styret har informert om dette tidligere og vi håper at dette ikke kommer som en overraskelse. Nå som Eviny har endelig startet med forbruksfakturering vil det si at dere vil bli fakturert for deres faktiske forbruk av fjernvarme, slik dere blir fakturert for strøm. Styret inngikk denne avtalen for å gi hver boligseksjon mer kontroll og eierskap til sitt eget forbruk, og vi håper selvsagt at dette vil være et insentiv til å være mer sparsommelige med varmen.

Oppsummering

Dette har vært et travelt år for Styret i Tårnhus 1. Et år preget av en fortsatt manglende kontroll og oversikt av vår eiendomsutvikler og entreprenør. Dette kombinert med at vi er et nyetablert boligsameie i et stort og omfattende prosjekt leder til mye mangel på kontroll, feilfaktureringer, doble avtaler, høye kostnader m.m. Som representanter for alle våre sameiere føler vi et stort ansvar for å rydde opp i det som angår vårt sameie, redusere våre kostnader og gjøre Tårnhus 1 til det beste bygget å bo i for våre sameiere. Ingen av vi som sitter i styret hadde regnet med at vi skulle ha så mye å ta tak i, og vi håper innstendig at det blir mindre og mindre etter hvert som vi tar tak i ting. Vi bor i et fantastisk bygg og kvartal med mange fantastiske mennesker som naboer og det er da rett og rimelig at vi gjør vårt beste for å gjøre det enda bedre. Vi håper at selv om dere ikke kanskje ser alt vi driver med konstant at dere merker at vi står på. 2024 har startet med et brak, og vi i styret har flere planer for forbedringer i året som

kommer, og vi gleder oss til å vise og dele de med dere etter hvert som de kommer og under årsmøte i juni.

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjenning

Overdragelsen krever ikke styregodkjenning.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

Fellesformue

Kr 9 836,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste et underskudd på kroner 38 870,-. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 142 809,-.

Årsregnskap 2023 samt budsjett for 2024 følger som vedlegg. Per april 2025 har ikke meglere blitt forelagt budsjett for 2025 eller regnskap for 2024.

Vedtekter og husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP4818514

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 528 kvm (Eiertomt)

Felles sentral tomt med pent opparbeidet uteareal.

Det fremkommer av festekontrakt at total festeavgift var på kr. 2 400 000,- for tomtens totale areal på 5 519 m². Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie disponerer deler av dette arealet, og er i henhold til servitutt tinglyst på eiendommen 16.05.2022 med dokumentnummer 525583 forpliktet til å være medlem av felles driftsforening som skal forestå all drift og vedlikehold av området. Kostnadene forbundet med drift og vedlikehold (inkl. festeavgift) skal fordeles på eiendommene som er medlem av driftsforeningen iht. driftsforeningens vedtekter. Det er ukjent nøyaktig hva sameiets andel av festegiften ligger på per juni 2024.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt

seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

musikere underholder på en av mange scener.

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 03.11.2022. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen: "Arbeidene som gjenstår i tiltaket frem til ferdigstilling, er bygg B1 (langs Solheimsgata), B4 basen, deler av kjeller samt utomhusområder. Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.12.2024 og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest." Det er ikke blitt utstedt ferdigattest for tiltaket i ettertid.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

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

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

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Lillestrøm kommune sine nettsider:

<https://kartutside.lillestrom.kommune.no/html5viewer/index.html?viewer=Lillestromkart.Lillestromkart&locale=nb-NO>. Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

2020/3080569-9/200 25.09.2020 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 947

Bestemmelse om rett til bruk av areal for reparasjon av bygninger og konstruksjoner

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2696

Kommentar: Gnr./bnr. 81/2696 har rett til adkomst over 81/947. Gnr./bnr. 81/2696 har blant annet rett til å benytte heis, trapp og andre nødvendige arealer til adkomst. Gnr./bnr. 81/2696 har rett til bruk av arealer avsatt til lek og rekreasjon mv. (uteoppholdsarealer) på gnr./bnr. 81/947. Gnr./bnr. 81/2696 skal ha rett til 64 boder i kjelleren til gnr./bnr. 81/947. Gnr./bnr. 81/2696 (ledningseier) gis rett til å legge stikkledninger for vann, avløp og fjernvarme med nødvendige kummer og annen nødvendig infrastruktur på gnr./bnr. 81/947. Ledningseier gis fri adgang til eiendommen for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, men slik at rør-/kabel-/ledningseier setter eiendommen tilbake i samme stand som før arbeidene begynte. Gnr./bnr. 81/947 forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre rørene, kablene eller ledningene utilgjengelige. Hvis det er rør-/kabel-/ledninger som disponeres av flere eiendommer, er disse eiendommene ansvarlige for drift og vedlikehold av disse. Gnr./bnr. 81/2696 gis rett til å disponere over avfallsløsning anlagt på gnr./bnr. 81/947. Rettighetshaverne deler på kostnadene til nødvendig drifts- vedlikeholdsarbeider til avfallsløsningene. Gnr./bnr. 81/2696 og gnr./bnr. 81/947 har gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn på eiendommene for reparasjon av bygninger og konstruksjoner på egen eiendom. Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige vegne som heftelse på gnr./bnr. 81/947 og gnr./bnr. 81/2696 i Lillestrøm kommune.

2022/525583-1/200 16.05.2022 ERKLÆRING/AVTALE

Forpliktet til å være medlem av felles driftsforening

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommentar: Hjemmelshaver til gnr. 81, bnr. 20, 91, 947, 106, 1444, 2696 (snr. 1-65) og 2710 (snr. 1-71), 2715, 2716 og 2299 i Lillestrøm kommune, og hjemmelshavere til eiendommer som opprettes fra disse, er forpliktet til å være medlem av felles driftsforening som skal forestå all drift og vedlikehold av området merket på vedlagte kart. Kostnadene forbundet med drift og vedlikehold skal fordeles på eiendommene som er medlem av driftsforeningen iht. driftsforeningens vedtekter

2022/1211548-1 og 2/200 26.10.2022 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Gjensidig rett gjelder adkomst til takhagen

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 106

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 947

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2715

Adkomst til takhage

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommentar: Gbnr. 81/2696 snr. 1-65, gbnr. 81/2710 snr. 1-71 og gbnr. 81 /2716 snr. 1-85 har gjensidig rett til å benytte trapp, heis og andre nødvendige arealer i hverandres bygg som adkomst til takhagen. Gbnr. 81/2696 snr. 1-65, gbnr. 81/2710 snr. 1-71 og gbnr. 81/2716 snr. 1-85 gir gbnr. 81/2715 gbnr. 81/947 og gbnr. 81/106 rett til å benytte trapp, heis og andre nødvendige arealer i sine bygg som adkomst til takhagen. Rettigheten er evigvarende.

2021/1415850-1/200 10.11.2021 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 37

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 98/4751

Heftelser i festerett:

2014/42966-2/200 16.01.2014 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: NOK 2 400 000

Tomteverdi: NOK 40 000 000

Inngåelsesdato: 01.01.2014

Bestemmelser om regulering av leien

Pant for forfalt festeavgift

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2696

2020/3080569-9/200 25.09.2020 ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER FESTE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 947

Bestemmelse om rett til bruk av areal for reparasjon
av bygninger og konstruksjoner

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM
KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2696

2022/525583-1/200 16.05.2022 ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER FESTE

Forpliktet til å være medlem av felles

driftsforening

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1211548-1/200 26.10.2022 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

GJELDER FESTE

Gjensidig rett gjelder adkomst til takhagen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1211548-2/200 26.10.2022 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

GJELDER FESTE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 106

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 947

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2715

Adkomst til takhage

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommens rettigheter:

2022/454131-2/200 28.04.2022 BRUKSRETT

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 106

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 947

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721 FNR: 0 SNR: 1-65

Rett til å benytte takhage

Bestemmelse om vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommentar: RETT TIL Å BENYTT TAKHAGE

Gnr. 81 bnr. 947 og 1444 har gjensidig rett til å benytte takhage som anlegges på bnr. 947 og 1444, se vedlagte kart. Takhagen er bare til bruk som utearealer til boligene. Gnr. 81 bnr. 2696 snr. 1-65, 2710 snr. 1-71, 106, 2715 og 2716 har rett til å

benytte takhage som anlegges på bnr. 947 og 1444, se vedlagte kart. Takhagen er bare til bruk som utearealer til boligene. Nærmere retningslinjer for bruksretten kan fastsettes av rettighetshaverne/brukerne i fellesskap, eller den rettighetshaver/brukerne utpeker i fellesskap. Rettighetshaverne/brukerne har ansvar for dritt- og vedlikehold av takhagen, herunder utskifting av lekeinstallasjoner og annet som befinner seg på takhagen.

Rettighetshaverne/brukerne har ansvar for vedlikehold/utskifting frem til membranen. Membranen er dermed ikke rettighetshavernes/brukernes ansvar. Takhagen fungerer som tak for næringsarealene, og rettighetshaverne/brukerne må ikke sette opp innretninger/installasjoner ol. som kan skade membranen. Rettigheten er evigvarende.

2022/454328-1/200 28.04.2022 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 947

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721 FNR: 0 SNR: 1-65

Bestemmelse om vedlikehold

Rett til å bruke sykkeltrapp

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommentar: Rettighetshaver, og eiendommer som opprettes fra rettighetshaver, har rett til å bruke sykkeltrapp som anlegges på avgiver som adkomst som anmerket på vedlagte kartskisse. Eiendommer som opprettes fra avgiver har også den samme retten. Sykkeltrappen tjener også som innsatsvei for Brann- og redningsetaten for adkomst til kjeller. Rettighetshaverne skal dekke forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold. Rettighetene er evigvarende.

2022/518482-4/200 13.05.2022 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 106

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 947

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721 FNR: 0 SNR: 1-41

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder kjøreareal i parkeringskjeller

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommentar: RETT TIL Å BENYTTE KJØREAREAL I PARKERINGSKJELLER PÅ GNR. 81 BNR. 106. 947 OG 1444 I LILLESTRØM KOMMUNE

Gnr 81 bnr. 106,947 og 1444 i Lillestrøm kommune har gjensidig rett til å benytte kjøreareal på hverandres eiendommer i parkeringskjeller som anmerket på vedlagte kartskisse som adkomst til og fra offentlig vei.

Gnr. 81 bnr. 20, 91, 2299, 108, 2696 snr. 1-65, 2710 snr. 1-72, 2715 og 2716 har rett til å benytte kjøreareal i parkeringskjeller på gnr. 81 bnr. 106, 947 og 1444 i Lillestrøm kommune som anmerket på vedlagte kartskisse som adkomst til og fra offentlig vei., Eier av avgiver kan fastlegge nærmere retningslinjer for adkomstrettigheten. Rettighetshaverne/brukerne skal dekke forholdsmessig andel av kostnader forbundet med drift og vedlikehold. Rettigheten er evigvarende.

2022/543342-1/200 20.05.2022 BRUKSRETT

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 947

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721 FNR: 0 SNR: 1-65

Rett til å benytte utomhusareal

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommentar: Gnr. 81, bnr. 20, 91, 106, 108, 1444, bnr. 2696, snr. 1-65 og bnr. 2710, snr. 1-71, 2715, 2716 og 2299 i Lillestrøm kommune ("Rettighetshaverne") har rett til å benytte utomhusareal på Eiendommen som anmerket på vedlagte kart ("Arealet") i fellesskap med Avgiver ("Bruksretten"). Uteareal på takhagen tilhørende gnr. 81, bnr. 947 og 1444 er regulert i egen erklæring. Retningslinjer for Bruksretten fastsettes av partene i fellesskap. Partene må også i fellesskap dekke ordinære kostnader til drift og vedlikehold.

2022/563792-1/200 25.05.2022 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 106

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 947

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721 FNR: 0 SNR: 1-65

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2722 FNR: 0 SNR: 1-41

Rett til å benytte sykkelparkeringsplasser

Bestemmelse om kostnader vedrørende drift og vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommentar: RETT TIL Å BENYTTE SYKKELPARKERINGSPLASSER PÅ GNR. 81 BNR. 106, 947 OG 1444 I LILLESTRØM KOMMUNE

Gnr 81 bnr. 106, 947 og 1444 i Lillestrøm kommune har gjensidig rett til å benytte sykkelparkeringsplasser i parkeringskjelleren og på bakkeplan som anmerket på vedlagte kartskisse på hverandres eiendommer. Sykkelparkeringsplassene er til bruk for sykler til boliger. Gnr. 81 bnr. 108, 2696 snr. 1-65. 2710 snr. 1-71 2715 og 2716 har rett til å benytte sykkelparkeringsplasser i parkeringskjeller eller på bakkeplan på gnr. 81 bnr. 106, 947 og 1444 i Lillestrøm kommune som anmerket på vedlagte kartskisse. Sykkelparkeringsplassene er til bruk for sykler til boliger.

Rettighetshaverne/brukerne skal dekke forholdsmessig andel av kostnader forbundet med drift og vedlikehold. Rettigheten er evigvarende.

2022/1275939-1/200 09.11.2022 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 947

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721 FNR: 0 SNR: 1-65

Bruksrett til boder. Rettighetshaver kan ikke selge, pantsette eller på annen måte disponere over sin rettighet på annen måte enn sammen med sin seksjon i gnr. 81 bnr. 2696. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklærings skjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 99 000,-

Nordvik Ekstra M kr. 8 900,-

Nordvik grunnpakke med trykket salgssoppgave* kr. 19 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 32 599,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 189 189,- 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. 3 625,-.

Vedlegg til salgssoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 17.03.2025
- Tilstandsrapport, datert 17.03.2025
- Energiattest, datert 30.09.2022
- Brev fra forretningsfører, datert 13.03.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2024, datert 03.06.2024
- Vedtekter
- Reguleringsplankart, datert 13.03.2025
- Kommuneplankart, datert 13.03.2025
- Midlertidig brukstillatelse, datert 03.11.2022
- Byggemeldte tegninger, datert 05.05.2022
- Servitutter
- Seksjonering

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. mai 2025

Megler

Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 99274585

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53

2000 LILLESTRØM

Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 921678592



Vedlegg

Sørumsgata 7



Selgers egenerklæringsskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Nordvik Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
60-0408/24	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Caitlin Wong	Fredrik Ruud
Gateadresse	
Serumsgata 7	
Poststed	Postnr
LILLESTRØM	2000
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Fredrik Ruud , Caitlin Wong	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja
- Beskrivelse

Document reference: 60-0408/24

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
- Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildest/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- Beskrivelse

Document reference: 60-0408/24

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Eler har byttet balkonggulv. Det er montert Millboard, et eksklusivt gulv. Det er ikke gjort inngrep i bærende konstruksjoner eller liknende. gulvets høyde er 2 cm lavere en det tidligere gulvet som var montert.

Filer

[3208216_Faktura_2024-07-25_21.00.28.pdf](#)

[FREDRI-1.PDF](#)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigstøst?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Beskrivelse

Det er enkelte garantisaker som pågår mot utbygger. Disse sakene er ikke avgjort per dags dato.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Beskrivelse

Antioimex har utført bekjempelse mot skjeggkre i leiligheten. Initiativ fra styre og forsikringselskap.

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørssopprag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder for overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder for overtakelse. Ved oppgjørssopprag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder for overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 60-0408/24

Document reference: 60-0408/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Caitlin Wong	4f8960c7a80c9a28c97bdb 650eab50fd7f60f8c4	17.03.2025 08:00:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Ruud	d003f35421b62e201ce6eb9 f7d3d5fcca5b17fb6	15.03.2025 22:55:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 60-04-08/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET MED BALKONG
 Sørumsågate 7, 2000 LILLESTRØM
 LILLESTRØM kommune
 # gnr. 81, bnr. 2696, snr. 37



Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 05.03.2025 Rapportdato: 17.03.2025 Oppdragsnr.: 22179-25024 Referansenummer: WG1175

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Bjørnstad

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Remi Bjørnstad

Remi Bjørnstad
 Uavhengig Takstingeniør
 rb@taksator.no
 900 60 067



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av målen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

Uttalelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet med balkong.
Beliggende i bydel Lillestrøm.

Leiligheten holder en god standard og fremstår som vedlikeholdt.

Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner, målt til ca. 13 m².
Balkonggulvet dekket med kompositt terrassebord, lagt oppå betongdekket.
Stikkontakter er montert på yttervegg, samt belysning i taket.
Rekkverk i stålkonstruksjoner med stående spiler.

Leiligheten er bygget med balansert ventilasjon.
Oppvarming via gulvvarme i alle rom.

Bad:
Flislagt baderom fra byggeår.
Prefabrikkerte baderom.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostattstyrt blandeblatter.
Veggmontert toalett.

Bad - sov:
Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostattstyrt blandeblatter.
Veggmontert toalett.

Kjøkken:
HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal god standard og fremstår vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.
Steinkompositt benkeplate med underlimt kum i kompositt/plast.
Steinkompositt over benkeplate.
Belysning via lys under overskap.
Opplegg for oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn og mikro-kombiovn (begge NEFF) med pyrolyse- og dampfunksjon.
Sokkelskuffer samt en elektrisk hev- og senkbar hylle med integrert knivoppbevaring.
Integrert kjøl-/fryseskap, + et frittstående kjøl-/fryseskap plassert i gangen.
Komfyrvakt og aquastop/lekkasjvarsler med sensor og magnetventil er installert.

Seksjonen disponerer en ekstern bod og parkeringsplass i kjeller.

Det henvises til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

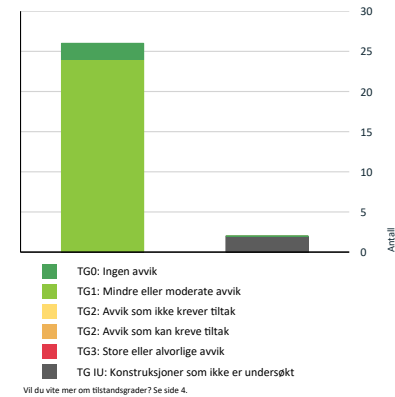
[Gå til side](#)

4-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

• Det foreligger ikke tegninger
Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger, men plantegninger fra salgsprospektet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereregler (NS3940) og ifølge gjeldende målereregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er

det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfylder krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det etterses oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighets-/seksjons-/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

4-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 10.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 10.Etasje > Bad - sov > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
2022

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

Det er montert utvendig solavskjerming på vinduene, samt elektrisk plisségardiner på to av soverommene.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db43).
Kodelås er montert på døren.

Skyvedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner, målt til ca. 13 m².

Balkonggulvet dekket med kompositt terrassebord, lagt oppå betongdekket.

Stikkontakter er montert på yttervegg, samt belysning i taket.
Rekkverk i stålkonstruksjoner med stående spiler.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 122cm.

Andre utvendige forhold

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillede vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner, forblendet med teglstein og fasadeplater.
Balkonger er utført i stål og betong konstruksjoner.
Flate takkonstruksjoner i betong, teknet med papp/shingel.
Innvendig fall til innvendige nedløp.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:

Trapper og reposer i betong med beleg.
Flislagt gulv på inngangsplass.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen til alle plan.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsverdurer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Felles ansvar:

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsverdurt.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningssdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningssdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sinter sine levetidstabeller.

INNVENDIG

10 TO 1 Overflater

Gulv:
Flislagt entré og baderomsgulv.
Ellers 1-stavs parkett.

Gulvvarme (vannbåren) i alle rom.

Vegger:
Flisatte vegger på badene.
Ellers glatte, malte flater.

Himlinger:
Malte himlingsflater og spottkasser i flere rom.

Downlights i alle rom.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,57m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendigvis utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendigvis utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruer hull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

10 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger i stue og på soverom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Stedvis mindre skjevheter i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i boliger.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

10 TO 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

10 TO 1 Innvendige dører

Innvendige dører med rammeprofil.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

10 TO 1 Andre innvendige forhold

Entré:
Garderobeskap.

Soverom 1 og 3:
Garderobeskap med skyvedører.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

10. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeårene.

Prefabrikkerte baderom.
Aktuelle byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det er fremlagt dokumentasjon.
Tilstandsgradene tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet sopppdannelse og Jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå å støpsle mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippen opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utøpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåsstrakten trekkes enkelt opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



10. ETASJE > BAD

10 TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flisatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights og fordelerskap i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsrapport

10.ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler i gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 55mm. Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

10.ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hjørnesluk i plast med klemring, fra byggeårene.

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Dette er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromskabiner.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



10.ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant. Speil på vegg over servant.

Dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. Veggmontert toalett. xx

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Normal og forventet bruksstiltasje. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

10.ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet. Avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

10.ETASJE > BAD

TO 1 Tiltiggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin. Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

10.ETASJE > BAD - SOV

Generell

Tilstandsrapport

10.ETASJE > BAD - SOV

TO 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler i gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 40mm. Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

10.ETASJE > BAD - SOV

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hjørnesluk i plast med klemring, fra byggeårene.

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er. Dette er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromskabiner.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

10.ETASJE > BAD - SOV

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant. Speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. Veggmontert toalett. xx

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Normal og forventet bruksstiltasje. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

10.ETASJE > BAD - SOV

TO 1 Ventilasjon

Flislagt baderom fra byggeårene.

Prefabrikkerte baderom. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt dokumentasjon. Tilstandsgradene tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom: Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet sopppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannspøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og gløns.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromsilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføring igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



10.ETASJE > BAD - SOV

TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights og fordelerskap i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekkventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

10.ETASJE > BAD - SOV

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

KJØKKEN

10.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal god standard og fremstår vedlikeholdt.

Innredning med glatte, fabrikkklarte fronter.
Steinkompositt benkeplate med underlimt kum i kompositt/plast.
Steinkompositt over benkeplate.
Belysning via lys under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn og mikro-kombiovn (begge NEFF) med pyrolyse- og dampfunksjon. Det er sokkelskuffer samt en elektrisk hev- og senkbar hylle med integrert knivoppbevaring. Kjøkkenet har et integrert kjøll-/fryseskap, i tillegg til et frittstående kjøll-/fryseskap plassert i gangen.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjvarsler med sensor og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



10.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Balansert ventilasjon leiligheten.

Kjøkkenventilator over stekesone, med tilknytning til det balanserte ventilasjonsanlegget.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), og fleksrør.

Hovedstoppekran er lokalisert i himling på badet.
Rørstokk er montert i fordelerskap på begge badene, i himlingen.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.

Avtrekk skjer via ventil på bad, samt kjøkkenventilator med avtrekk koblet til ventilasjonsanlegget.
Aggregatet er lokalisert i himlingen i entréen.

Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i alle rom, fra byggeårene.

Rørstokken for anlegget er plassert i fordelerskap i entréen.
Innholdsfortegnelse er montert i skapet.

For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt, da dette krever eget utstyr for måling.

Det er ikke opplyst om avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringskap lokalisert i entré/gang.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Lastbryter og overspenningsvern på 63 Amp.
17 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i felles lavle.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat: "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke å dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2022

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Nyanlegg i regi av entreprenør i forbindelse med oppføring av bygningen og mindre utvidelse.
Utførende elektriker: Fredrik Ruud.
Type arbeid: Mindre utvidelse.
Arbeidsbeskrivelse: Montert spottere og nye kurser.
Datert: 16.12.2022.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilfeller eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

8. Er det synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

TG2 er tildelt på grunnlag av at det ikke foreligger samsvarserklæring for alle utførte arbeider på det elektriske strømmettet i leiligheten. Fremleggelse av slik dokumentasjon vil kunne lukke avviket.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarslers/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Felles brannvarslingssystem og sprinkleranlegg i leilighetene er installert.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17): Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom. Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7-2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm. Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk. Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekket. Brannsløkketstyr må være plassert slik at brukeren lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilfeller i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17): Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sove utenfor soverom. Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslers i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

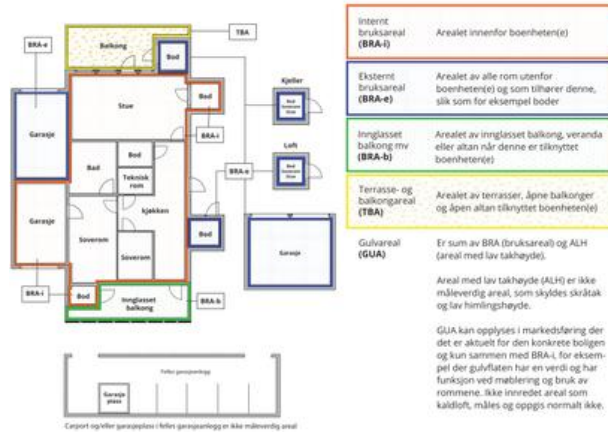
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)		
10.Etasje	98			98	13
Kjeller (Bod)		5		5	
SUM	98	5			13
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)
10.Etasje	Entré, Bad, Bad - sov, 3 soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller (Bod)		Bod	

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Kommentar

Entré/gang, 2 bad, 3 soverom og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til balkong.

Balkongen ble målt til ca. 12,9 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldene etasje.

—

Eiere har påvist en stk bod og en p-plass i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.

Denne boden er medtatt arealoppstillingen.

Kjeller:

Kjellerbod er målt til ca. 4,9 m².

Boden er merket med nr: H1002

Felles garasjeanlegg:

Garasjeplass ble målt til ca. 13 m².

P-plassen er merket med nr: 137 og det er montert Elbillader.

—

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende målerregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for taksstmans valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målerregler (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømnings.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingenøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingenøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:

Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger, men plantegninger fra salgsprospektet.

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: 2022: Spotter i stue/soverom, bytte av stikk på balkong, montering av sikringer til downlights – Utført av eier.

2023: Flislagt entré – Utført av Snekkermester Tom Sundvold.

2023: Kvik garderobe i entré – Bygget av eier.

2024: Balkonggulv fra Millboard – Kjøpt fra Utedesign, montert av eier.

2024: Montering av kjøkkenplate – Utført av Diastone.

2024: Montering av plisségardiner i soverom – Utført av Kjells Markiser.

2024: opparbeidet mer lagringsplass med hyller og hems – Utført av eier .

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4-ROMS LEILIGHET MED BALKONG	98	0


Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Fredrik Ruud	Kunde

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	2696		37		Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Sørumsgata 7

Hjemmelshaver

Wong Caitlin, Ruud Fredrik


Kommentar

Bolignummer (SSB) : H1002

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sørumsgata 7 ligger i hjertet av Lillestrøm, et attraktivt og sentralt område med et bredt spekter av servicetilbud og gode transportmuligheter. Beliggenheten gir enkel tilgang til daglige fasiliteter, rekreasjonsmuligheter og kollektivtransport, noe som gjør området ideelt for både pendlere og fastboende.

Lillestrøm sentrum byr på et variert utvalg av butikker, dagligvareforretninger, restauranter og kaféer. I tillegg finnes det treningssentre, helsetjenester og andre nødvendige fasiliteter i umiddelbar nærhet, slik at daglige behov enkelt kan dekkes. Strømmen Storsenter, et av Norges største kjøpesentre, ligger en kort kjøretur unna og tilbyr et enda bredere utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud.

Det er svært gode kollektivmuligheter med gangavstand til Lillestrøm stasjon, som er et sentralt knutepunkt med hyppige togavganger til Oslo, Gardermoen og andre viktige destinasjoner. Det finnes også flere bussholdeplasser i nærheten med ruter til nærliggende områder. For bilister gir kort avstand til E6 og E18 enkel tilgang til Oslo, Gardermoen og andre omkringliggende kommuner.

Om tomten

Felleseie festet tomt 529 m².
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldene regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr.5.870,- pr. måned (kr. 70 440,- pr. år).

Fellesskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Boligblokk over 17 etasjer.

Med felles garasjeanlegg.

Området består hovedsakelig av blokker.

Bygningen er oppført i 2022 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjoner, forblendet med teglstein og fasadeplater.

Balkonger er utført i stål og betong konstruksjoner.

Yttertak i oppført betongdekke, tekket med papp/shingel.

Rammetillatelse23/03-2019

Igangset.til06/06-2020

Ferdigattest: Foreligger ikke.

Midl.brukstill. 03/11-2022

- Ifølge Norges eiendommer.

Oppgraderinger utført.

Tilvalg ved bygging/oppføring av leiligheten.

- Endringer i gang (fjerning av vegg, flytting av sikringsskap)
- Oppgraderinger på kjøkken (skrog, benkeplate, hvitevarer)
- Oppgradering av dører, solavskjerming, smarthuspakke (lys, varme)
- Montering av ekstra stikkontakter, elbillader, plissegardiner

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon - Parmarine prefabrikerte baderomsmoduler		SINTEF Byggforsk bekrefter at Parmarine prefabrikerte baderomsmoduler	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi		Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgsspr	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Taksatransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generell grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det forventes ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevare og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søketyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammer-elektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.
- Normal slitasjegråd: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttet vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WG1175>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

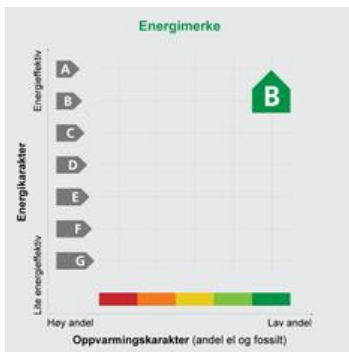


Energiatest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sørumsgata 7
Postnr	2000
Sted	Lillestrøm
Løshetsnr.	
Gnr.	81
Bnr.	2696
Seksjonsnr.	37
Festnr.	
Bygn. nr.	300736520
Bolignr.	H1002
Merkenr.	A2022-1444597
Dato	30.09.2022



Innmeldt av Rambøll Norge AS v/ ABMD

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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



Forretningsførerinformasjon

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 13.03.25 Side 1 av 2

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie	Vår ref.: 2102/37	Fødselsdato eier: 23.08.1989
Sørumsgata 7	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 09.05.1988
2000 LILLESTRØM	Eiere: Fredrik Ruud, Caitlin Wong	
Organisasjonsnr: 929 119 290	Seksjonsnr: 37	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	5 870	
Felleskostnader:	Felleskostnader	4 479
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	349
Måler:	2102 Techem avleser - Vann/avløp: Akonto vann og avløp (21023 - 37)	1 042

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.: 51 719
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 2 079 081

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Daniel Rennesund
 Adresse: Sørumsgata 7
 Postnr/-sted: 2000 LILLESTRØM
 Telefon: Mob.: 99299979
 E-post: vetiegrottheim@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 13.03.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

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

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	51 719	Andre inntekter:	438
Annen formue:	9 836	Utgifter:	0	

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	37	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2022		
Gårds/bruksnr:	81/2090 - seksjon.37		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	529.1
Årlig festeavgift:	268 006,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4818514
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	09.11.2022	Første innflytting:	09.11.2022	SSBnr:	H1002
Etasje:	10	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringsstype:	Ingen ()				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 13.03.25 Side 2 av 2

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie	Vår ref.: 2102/37	Fødselsdato eier: 23.08.1989
Sørumsgata 7	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 09.05.1988
2000 LILLESTRØM	Eiere: Fredrik Ruud, Caitlin Wong	
Organisasjonsnr: 929 119 290		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Fasiliteter:

Styret vedtok i Oktober 2024 en ekstra ordinær innbetaling på 192.000,- over 3 mnd fordelt på eierbrøk.

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

Eierne kan ha garasje plass, som kan følge salg av boligen disse er registrert i Meierikvartalet Boligdiftsforening.

Parkeringsplassene står som en servitutt Gnr. 81 Bnr 106. eller Gnr. 81 eller bnr. 941.

Alle boligsameier skal betale andel festeavgift iht vedtektene til Meierikvartalet driftsforening. «Festeavgiften fordeles etter erklæring om rettighet i fast eiendom av 20. mai 2022 dok.nr. 543342». (Fellesarealer som boligsameiene eier i felleskap står på festet tomt.)

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

FDV er lagt i samme portal som tilvalgsportalen og innloggingen ser slik ut:

<https://meierikvartalet.minetilvalg.no/Login>

Ta kontakt med nils@cpr.no for tilgang til deg og bytte av eiere.

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

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nokler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.



INNKALLING 2024

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Mandag 03.06.2024 kl. 17:30

Meierikvartalet Tårnhus 1 selskapslokale

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 180.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring styresammensetning

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

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

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

5.2 SINTEF - videre samarbeid

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

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

5.3 Skjeggkre

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

Sansanee Chaidee trekker seg.

6.1 Valg av leder

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

Årsregnskap 2023 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2023 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

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

Balanse 2023 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

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

Balanse 2023 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

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

Sted: _____ Dato: _____

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

Noter årsregnskap 2023 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Sameiet er stiftet 10.11.2021 med innflytning i november 2022.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Driftsinntekter

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

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

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner kaldt vann, og eier betaler kun for eget forbruk.

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

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

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Noter årsregnskap 2023 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3800 Innkrevde felleskostn. drift	1 675 824	243 853
3801 Innbetalte fellesutgifter	94 538	15 756
3810 Sameieinnbetalinger	0	442 805
3820 Leietillegg Kabel-TV/internett	247 025	30 652
3822 Leietillegg kabel-tv/internett fellesrom	4 088	598
Sum	2 021 473	733 464

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	18 330	0
5330 Honorar tilfritsvalgte fra lønssystemet	130 000	0
Sum	148 330	0

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
0420 Lisens Bevar HMS	5 938	0
Sum	5 938	0

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Noter årsregnskap 2023 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

Noter årsregnskap 2023 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Note 7 - Egenkapital

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

Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

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



KPMG AS
Dr. Hanstøens gate 9
3044 Drammen

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



Uavhengig revisors beretning - Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie

Til årsmøtet i Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Drammen	Oslo	Stavanger	Ålesund
Alta	Finnsnes	Molde	Steinkjer
Bergen	Hamar	Skjei	Tromsø
Bodø	Haugesund	Sandnessjøen	Tvedestrand
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund

Remedocumentkey: GF7P-NMIDGA-GEZSP-A-GW6-FC6F-YAB4

Remedocumentkey: GF7P-NMIDGA-GEZSP-A-GW6-FC6F-YAB4

Årsmelding 2023 - Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
 Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

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

Styrets arbeid

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

Store saker for styret det siste året:

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

Kostnader

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

Fjernvarme

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

Oppsummering

Store saker for styret det siste året

1. Tvangssalg av leilighet

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

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

"§ 6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

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

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

2. Problemer i garasjen

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

3. Brannalarmer

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

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

4. Oppfølging av reklamasjoner

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

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

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

5. Gjennomgang av bygget med SINTEF

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

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

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

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

Kostnader

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

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

1. Motevirksomhet om budsjett til driftsforeningen

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

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

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

2. Oppsigelse av avtale om vaktmester med USBL

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

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

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

3. Endring i avtale om vask

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

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

4. Fasadevask

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

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

5. Feilfaktureringer

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

6. Styrehonorar

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

7. Oppsummering av kostnadsendringer i budsjettet

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

Fjernvarme

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

1. Umålt forbruk

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

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

2. Manglende kontroll

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

3. Utredningen

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

4. Hva betyr dette for dere?

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

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

Oppsummering

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fyller ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme

på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 03.06.2024 kl. 17:30 - Meierikvartalet

Tårnhus 1 selskapslokale

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Tommy Rammen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall møtende med stemmerett: 18

Antall fullmakter: 0

Totalt antall stemmer: 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr 180.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring styresammensetning

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

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

Vedtak:

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

5.2 SINTEF - videre samarbeid

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

Vedtak:

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

Protokoll for Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

5.3 Skjeggkre

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

Vedtak:

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

6. Valg

6.1 Valg av leder

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

Vedtak:

Valgt ble: Tommy Rammen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Daniel Rennesund for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Finn Berset for 1 år.

VEDTEKTER

for

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

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

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

§ 1

NAVN OG FORMAL

Sameiets navn er Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 10.11.2021.

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

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 81 bnr. 2696 i Lillestrøm kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål. Næringsseksjonen kan benyttes av samtlige eierseksjonssameier i Meierikvartalet i tråd med reguleringen som festlokale, aktivitetsrom, gjesterom eller lignende. Eierseksjonssameiene i Meierikvartalet har inngått en avtale om bruken av arealene. Fellesarealene (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre seksjonseieres (eller andre bruksrettsshaveres) bruk unødig eller urimelig hindres.

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

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

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

§ 3

2

FELLESKOSTNADER

3-1 Fordeling av Felleskostnader

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

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

Kostnader med vann, oppvarming, varmtvann og fjernvarme for den enkelte bruksenhet skal fordeles etter faktisk forbruk og ikke etter sameiebrøken. Kostnadene faktureres a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk påfølgende halvår/år. Styret i sameiet beslutter nærmere hvor ofte avlesning skal skje.

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

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

3-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

3-3 Heftelsesform

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

§ 4

SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

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

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

§ 5

SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

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

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

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

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

§ 6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

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

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil 2 varermedlemmer (det siste etter årsmotets bestemmelse hvert enkelt år). Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varermedlemmer for ett år, med mindre årsmotet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

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

§ 8

OM STYREMOTET

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

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

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

§ 9

ÅRSMOTET

Den overste myndighet i sameiet utøves av årsmotet. 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 årsmotet 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 innværende år
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 11

MOTELEDELSE 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 avgitte 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 resekjonering som nevnt i esl. § 20 annet ledd annet punktum

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

§ 12 OM ÅRSMØTET

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Næringsseksjonen, snr. 65, har to stemmer.

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

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

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

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

§ 13 FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

§ 14 MINDRETALLSVERN

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

§ 15 MISLIGHOLD

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

§ 16 FRAVIKELSE

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

§ 17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning 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 foringer skal ikke forekomme.

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

§ 18

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemming om

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

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

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

§ 19

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

§ 20

UTEAREALER/DRIFTSFORENING MV.

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie torsdag 01.06.2023 kl. 17:30 - Møtested er ikke fastsatt.

1. Konstituering**1.1 Valg av møteleder****Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken *ok*

1.2 Valg av sekretær**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie *ok*

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen**Vedtak:**

Valgt ble: Tommy Rammen *ok*

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

22 st.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:
Godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent.

3. Årsmelding 2022

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023. Fordelingen gjøres av styret.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 130000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Husordensregler

Styret fremmer sak: Vedlagte husordensregler anbefales godkjent av styret.

Vedtak:
Husordensregler godkjennes av styret. *vedtatt.*

5.2 Kamera overvåkning

Styret fremmer sak:

Det legges til et punkt i vedtektene her §21 som lyder: Styret har lov til installere kameraovervåkning som tar hensyn til GDPR og gjeldende lovverk.

Styret vil engasjere et seriøst firma som tar seg av installeringen og følger gjeldende lovverk.

Vedtak:
Endringen i vedtektene blir godkjent av forsamlingen. *vedtatt.*

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem

Sansanee Chaidee og Chukwudi Nwachukwu er på valg og det må velges to erstattere for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: *Sansanee Chaidee.*
Valgt ble: ~~Chukwudi Nwachukwu~~ *Kristoffer Holm*

6.2 Valg av varamedlem

~~Kristoffer Holm er på valg og stilte seg ikke til valg for 1 år.~~ *Tom Berget & Lars Møhlen stilte som varamedlemmer for 1 år.*

Vedtak:
Valgt ble: ~~Kristoffer Holm for 1 år.~~
Tom Berget & Lars Møhlen for 1 år

6.3 Valg av valgkomité

Det bør velges en valgkomite til styret, dette velges på årsmøte.

Vedtak:

Det velges en valgkomite.

Emel Nicolae
Daniel Gulbrandsen.


Møteleder


Protokollvitne

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 24.03.2022 kl 14:00

Sted: Stor-Oslo Eiendom, Dronning Eufemias gate 16, Oslo

ble det avholdt ekstraordinært konstituerende årsmøte i Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

1. Konstituering**1.1 Valg av møteleder**

Som møteleder ble valgt: Kathinka Lien Augustine

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Karsten Hjertholm

1.3 Valg av 1 representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Oscar Christopher Karlsruud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	3
Antall fremlagte fullmakter:	0
Totalt:	3

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Sakstittel: Godkjenning av vedtekter

Vedtekter sendt ut i innkallingen til godkjenning.

Forslag til vedtak: Vedtektene som ligger vedlagt godkjennes i sin helhet.

Vedtak: Vedtektene godkjennes.

2.2 Sakstittel: Valg av revisor

Usbl har fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt boligselskap. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser.

Innstilling: Sameiermøtet vedtar å engasjere revisjonsfirmaet KPMG

Vedtak: Godkjent.

3 Valg

3.1 Valg av styreleder

Valgt ble: Kathinka Lien Augustine for 1 år

3.2 Valg av styremedlemmer

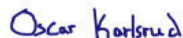
Valgt ble: Karsten Hjertholm for 1 år

Valgt ble: Oscar Christopher Karlsrud for 1 år

Valgt ble: Ingvild Hovstein Aardal for 1 år



Kathinka Lien Augustine
Møteleder



Oscar Christopher Karlsrud
Valgt av konstituerende møte

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 24.03.2022 kl 14:00

Sted: Stor-Oslo Eiendom, Dronning Eufemias gate 16, Oslo

ble det avholdt ekstraordinært konstituerende årsmøte i Mølerikvartalet Tårnhus 2 boligsameie

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Kathinka Lien Augustine

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Karsten Hjertholm

1.3 Valg av 1 representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Oscar Christopher Karlsrud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	3
Antall fremlagte fullmakter:	0
Totalt:	3

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent



2. Saker til behandling

2.1 Sakstittel: Godkjenning av vedtekter

Vedtekter sendt ut i innkallingen til godkjenning.

Forslag til vedtak: Vedtektene som ligger vedlagt godkjennes i sin helhet.

Vedtak: Vedtektene godkjennes.

2.2 Sakstittel: Valg av revisor

Usbl har fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt boligselskap. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser.

Innstilling: Sameiermøtet vedtar å engasjere revisjonsfirmaet KPMG

Vedtak: Godkjent.

3 Valg

3.1 Valg av styreleder

Valgt ble: Kathinka Lien Augustine for 1 år

3.2 Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Karsten Hjertholm for 1 år

Valgt ble: Oscar Christopher Karlsrud for 1 år

Valgt ble: Ingvild Hovstein Aardal for 1 år

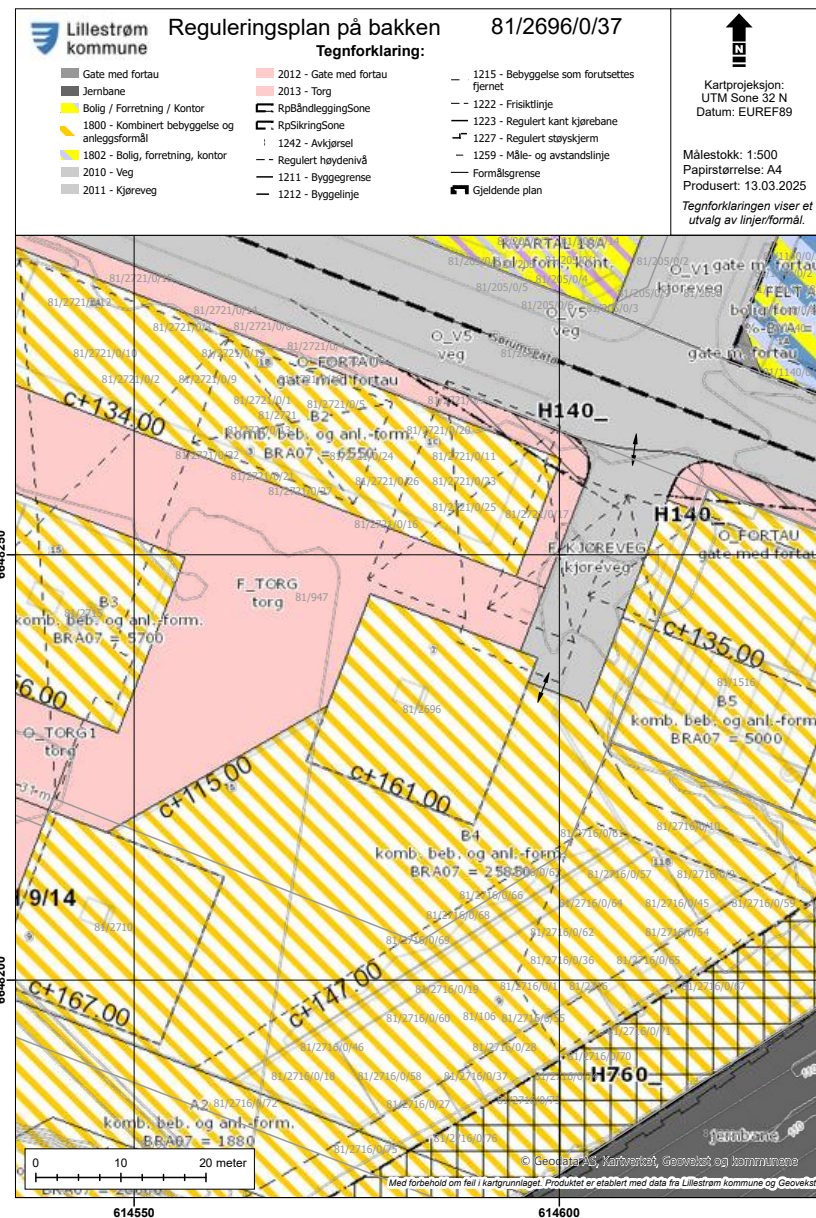
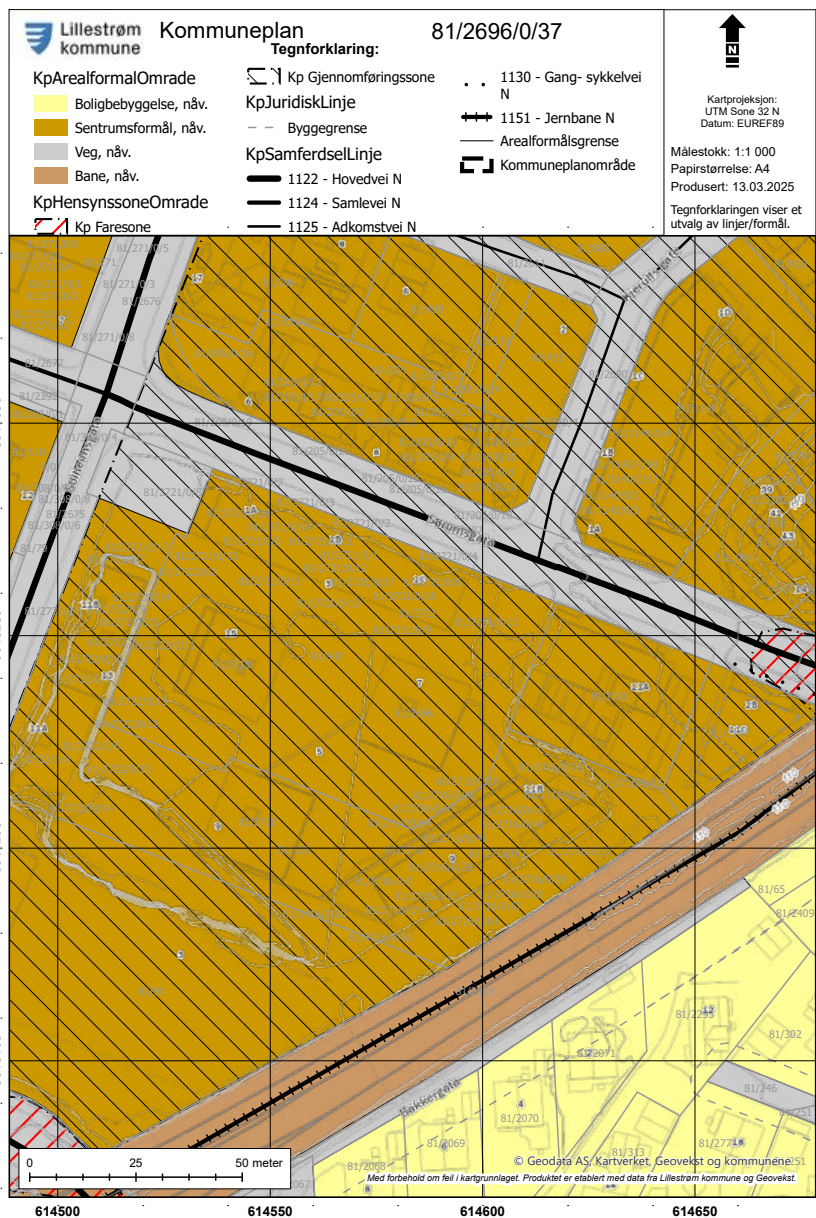
Kathinka Lien Augustine
Møteleder

Oscar Christopher Karlsrud
Valgt av konstituerende møte





Informasjon fra kommunen





Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 13.03.2025

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	2696	Festenr.		Seksjonsnr.	37
Adresse	Sørumsgata 7, 2000 LILLESTRØM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	1 489,08 kr
Renovasjon	3 583,08 kr
Vann	1 123,92 kr
Sum	6 196,08 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallssug, mobilt	1 boenhet	3 691,00 kr	1/1	0 %	3 691,00 kr	922,76 kr
Fast gebyr vann bolig	1 stk	1 281,00 kr	1/1	0 %	1 281,00 kr	320,25 kr
Fast gebyr avløp bolig	1 stk	1 573,00 kr	1/1	0 %	1 573,00 kr	393,26 kr
				Sum	6 545,00 kr	1 636,27 kr

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: <https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler>.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00703-103
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
03.11.2022

81/947, Sørums-gata 7 og Solheimsgata 9, Meierikvartalet, Midlertidig brukstillatelse for tårnbygg B4s og B4n, del av kjeller og del av utomhusområder

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 81 / 947 / 0 / 0
Ansvarlig søker: DARK ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS
Tiltaket gjelder: Tårnbygg B4s og B4n samt del av felles garasjekjeller, del av utomhusområder m.m.
Antall nye boenheter: 135 (B4s = 71 + B4n = 64)

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for boligarealer i tårnbyggene B4s og B4n samt del av kjeller og del av utomhusområde

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for deler som fremgår av søknaden.

Vilkår for vedtaket:

- 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, bod/avfallspunkter mm. skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
- Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater)

Vilkår for ferdigattest

- Dokumentasjon for ev mindre, ikke søknadsppliktige endringer i forhold til godkjente tegninger, må sendes inn som «ajourførte tegninger».

- Ajourført gjennomføringsplan

Klagerett

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

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

Grunnlag for behandlingen

- Reguleringsplan for Meierikvartalet (plan-ID 540/16) vedtatt 14.12.16
- Rammetilatelse gitt 23.03.2019 (daværende saksnummer 18/4978)
- Søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av Meierikvartalet, mottatt 05.10.2022, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 03.11.2022.

Opprinnelig adresse i tiltaket er Sørums-gata 9. Tårnbyggene har senere fått adressene Solheimsgata 9 (B4s) og Sørums-gata 7 (B4n)

Beskrivelse av arbeider det søkes brukstillatelse for

Boliger med atkomst, i tårnbyggene B4s og B4n, deler av garasjekjeller, deler av utomhusområde (atkomstsoner) som er avsperrert med tett byggegjerde mot areal der det fortsatt foregår byggevirksomhet. Befaring i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse viste at omsokte deler av tiltaket var forsvarlig å ta i bruk, etter at mindre, angitte brannrelaterte og bygningstekniske punkter ble dokumentert utbedret.

Samtidig gis det driftstillatelse for heiser og løftebord for nivåforskjeller i kjeller:

- B4S heis 1**
Nireg nr:1303076263
NHK Objekt nr:121744, Personheis
Fabrikasjonssnummer:44157538
- B4S heis 2**
Nireg nr:1303075811
NHK Objekt nr:121338, Personheis
Fabrikasjonssnummer:44157539
- B4N Heis 1**
Nireg nr:1303076264
NHK Objekt nr:121745, Personheis
Fabrikasjonssnummer:44157540
- B4N Heis 2**
Nireg nr:1303075812
NHK Objekt nr:121339, Personheis
Fabrikasjonssnummer:44157541

- **Løftebord (kjeller):**

1 stk B4n

1 stk B4s

Gjenstående arbeider

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

Arbeidene som gjenstår i tiltaket frem til ferdigstilling, er bygg B1 (langs Solheimsgata), B4 basen, deler av kjeller samt utomhusområder.

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

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

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

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

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 29, datert 21.10.2022 legges til grunn.

Gebyr

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

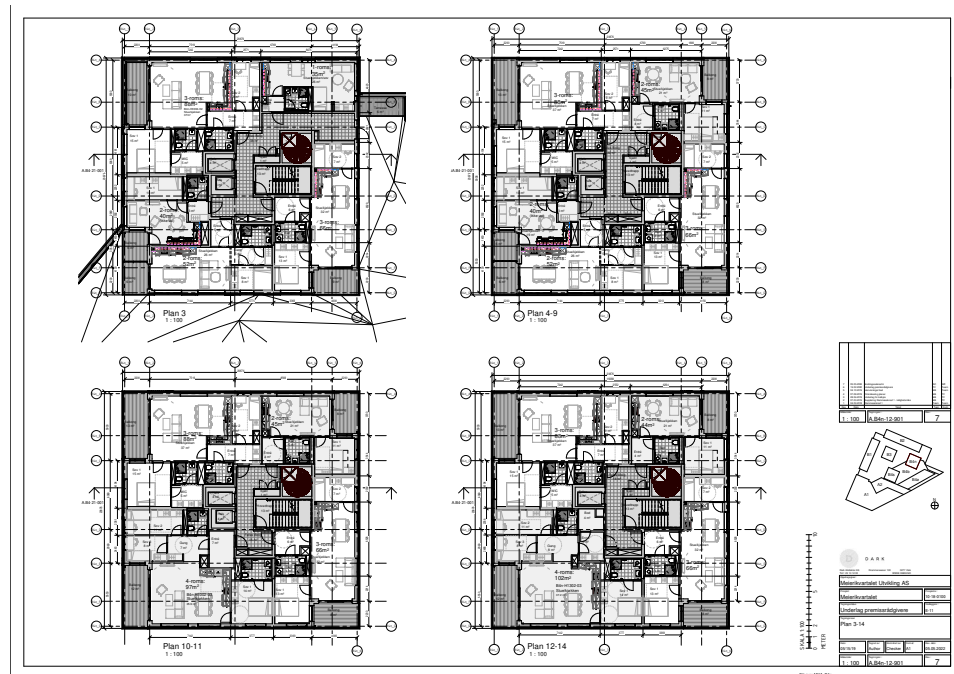
Med hilsen

Farrukh Hussain
Fagleder/Koordinator

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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





Nabolaget

Sørumsgata 7

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
579 elever, 23 klasser	1 km
Volla skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
448 elever, 21 klasser	1.5 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	25 min 🚶
503 elever, 27 klasser	1.8 km
Lillestrøm videregående skole	11 min 🚶
800 elever, 34 klasser	0.8 km
Skedsmo videregående skole	25 min 🚶
1000 elever	1.8 km

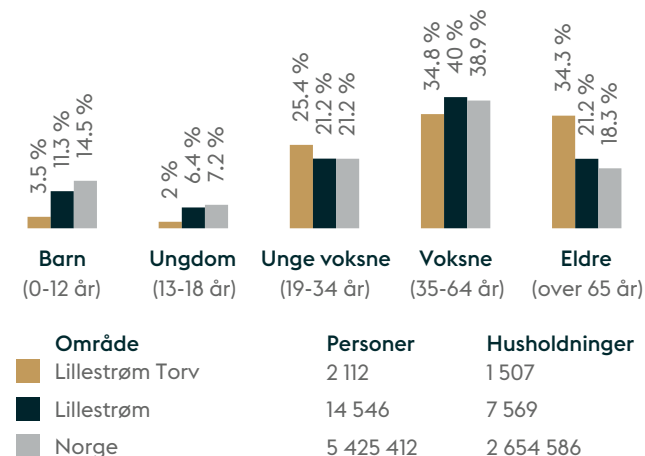
Offentlig transport

Lillestrøm stasjon	10 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	0.7 km
Oslo S	24 min 🚆
Totalt 24 ulike linjer	24.2 km
Kjerulf's gate	0 km
Linje 320, 470, 480, 490	
Oslo Gardermoen	27 min 🚆

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
15 barn	0.5 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
99 barn	0.7 km
Måsan barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
54 barn	1 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Sport

🚶 Lillestrøm videregående	9 min	↗
🚶 Volla skole	11 min	↗
🚶 EVO Lillestrøm	3 min	↗
🚶 Fresh Fitness Lillestrøm	6 min	↗

«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

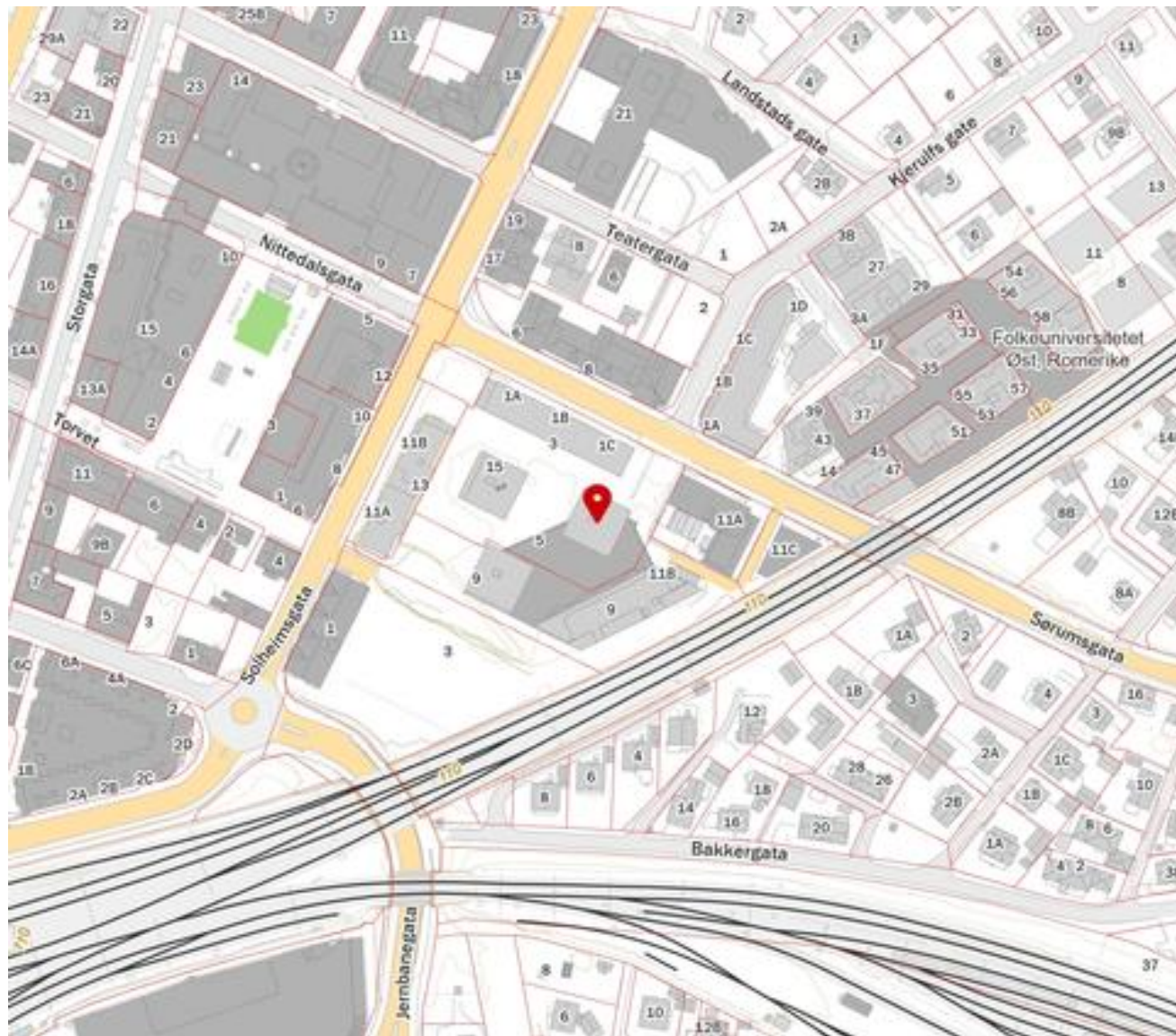
Veldig bra 92/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 81/100

Vedlikehold veier

Godt velholdt 79/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

482 86 852



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

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

22. GARASJEHYLLER,

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

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

— Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.
- Husk at også 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Sørumsgrata 7 2000 LILLESTRØM

Betegnelse: Gnr 81, bnr 2696, snr 37 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

