

Sørumsgata 7, 2000

Lillestrøm

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Boligblokk

Byggeår: 2021

BRA: 134 m²
BRA-i: 128 m²
BRA-e: 6 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdeler med TG2

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.07.2025

Rapportdato
25.07.2025

Hjemmelshavere

Navn: Finn Berset

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Telefon: 90418516

Firma: Din Takst AS

Epost: th@din-takst.no

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Informasjon om boligen

Adresse: Sørumsåsgata 7, 2000 Lillestrøm

Kommunenr: 3205

Gårdsnr: 81

Bruksnr: 2696

Festenr:

Seksjonsnr: 63

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2022 - Kilde Norges

Boligtype: Eiendom Boligblokk

Utebod i kjeller. vestvendt balkong.

Leiligheten varmes opp med gulvvarme .

5. Arealinformasjon

17 etg.

Entre : Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og malt gips i taket med downlight, garderobe løsning. Glatte dører.

Soverom 1: Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger, malt gips himling med downlight og malt betong i taket. Garderobeskap.

Soverom 2: Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og malt betong i taket. Garderobeskap.

Soverom 3/kontor: Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og malt betong i taket.

Bad 1: Beige 30x30 fliser på gulv med varme, Beige 30x60 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, nedsenket gulv i dusjsone, stål-himling med downlight, vask med møbel under, speil over, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Bad 2: Beige 30x30 fliser på gulv med varme, Beige 30x60 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, nedsenket gulv i dusjsone, stål-himling med downlight, vask med møbel under, speil over, innebygd wc. Mekanisk avtrekk.

Kjøkken : Mørk kjøkkeninnredning HTH, med lys 20mm kompositt benkeplate, integrerte hvitevarer. Mekanisk balansert avtrekk.

Stue :Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og malt betong i taket. utgang til ca 12m2 vestvendt balkong.

Bod på kjøkken: Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og malt gips i taket. IKEA innredning.

Parkeringsplass i kjeller merket 136 med billader.

1 Bod i kjeller merket H1702 på ca 6m2.

Målt takhøyde i stue 2,6 m.

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
17. etasje	134	128	6	0	12
Totalt m²	134	128	6	0	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
17. etasje	128	125	3	3 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken og 2 bad.	Bod
Totalt m²	128	125	3		

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Glassmester Reidar Hessler AS har utført innglassing av veranda (til rekkverkshøyde)	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1



6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 toleransekrav.	
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 6mm over en lengde på 500cm(hele rommet) og ca 3mm over 2m. Entre måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 230cm(hele rommet) og 2mm over 2m.	



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kompositt benkeplate med nedfelt vaskekum. Integreerte hvitevarer

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk
balansert

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

6.15 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2022. Balkongdør med 3-lags isolerglass, Hvite innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
--	-----

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
--	-----

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
--	-----

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Stål
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

6.20 Vannledninger

	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran er plassert i entre og fungerer som tiltenkt.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekksvifte på bad og kjøkken.	

6.22 Våtrom:



Mørke 30x30 fliser på gulv med varme, Mørke 30x60 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, nedsenket gulv i dusjsone, stål-himling med downlight, vask med møbel under, speil med lys over, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av bad

TG-1

mekanisk avtrekksvifte på bad .

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjvegger,ett greps dusjbatteri i rustfritt stål. Veggghengt toalett. 160cm bredt innredning, med ett greps blandebatteri i rustfrittstål. Speil over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt



Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Glassmester Reidar Hessler AS har utført innglassing av veranda (til rekkverkshøyde) Strømmen EL-installasjon AS har utført montering av taklamper, spotter (på skinne) i taket på kjøkkenet, «Dråper» ved utgangsdør til terrasse og ekstra stikk-kontakter på soverom.	

6.23 Overflater

Alle overflater	Nye 2022
Oppsummering av overflater	TG-1



Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 08.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	2996	Festenr.	0	Seksjonsnr.	63
Adresse	Sørumsgata 7, 2000 LILLESTRØM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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.

Seksjon 63 – fastgebyr for vann og avløp + renovasjon

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

Sameiet – forbruksgebyr for vann og avløp

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	2 271 381,81 kr
Vann	1 573 559,47 kr
Sum	3 844 941,28 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Enhet	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fast gebyr avløp bolig	stk	0 stk	0,00 kr	1/1	0	176 438,18 kr
Fast gebyr avløp annet lav	stk	0 stk	0,00 kr	1/1	0	5 636,59 kr
A-konto avløpsgebyr	m3	0 m3	0,00 kr	1/1	0	980 492,64 kr
Målt forbruk avløp	m3	34258 m3	0,00 kr	1/1	0	1 701 337,50 kr
-Fradrag innbetalt avløp	m3	-26333 m3	0,00 kr	1/1	0	-1 307 762,50 kr
Avfallssug, stasjonært	boenhet	378 boenhet	2 519,20 kr	1/1	0	1 190 322,00 kr
Fast gebyr vann bolig	stk	0 stk	0,00 kr	1/1	0	143 685,50 kr
Fast gebyr vann annet lav	stk	0 stk	0,00 kr	1/1	0	4 590,25 kr
A-konto vanngebyr	m3	0 m3	0,00 kr	1/1	0	679 776,78 kr
Målt forbruk vann	m3	34258 m3	0,00 kr	1/1	0	1 179 331,63 kr
-Fradrag innbetalt vann	m3	-26333 m3	0,00 kr	1/1	0	-906 513,50 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	stk	378 stk	1 024,80 kr	1/1	0	222 740,28 kr
Fast gebyr vann annet lav (15% mva)	stk	9 stk	1 024,80 kr	1/1	0	5 303,34 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	m ³	34343 m ³	31,67 kr	1/1	0	625 394,62 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	stk	378 stk	1 258,40 kr	1/1	0	273 513,24 kr
Fast gebyr avløp annet lav (15% mva)	stk	9 stk	1 258,40 kr	1/1	0	6 512,22 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	m ³	34343 m ³	45,68 kr	1/1	0	902 053,24 kr
					Sum	5 882 852,01 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. Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSER:

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.



Lillestrøm kommune

Fagenhet Sentrumsformål

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, Sørums­gata 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:

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

Vilkår for ferdigattest

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

- Ajourført gjennomføringsplan

Klagerett

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

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

Grunnlag for behandlingen

- Reguleringsplan for Meierikvartalet (plan-ID 540/16) vedtatt 14.12.16
- Rammetillatelse gitt 23.03.2019 (daværende saksnummer 18/4978)
- Søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av Meierikvartalet, mottatt 05.10.2022, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 03.11.2022.

Opprinnelig adresse i tiltaket er Sørumsgata 9. Tårnbyggene har senere fått adressene Solheimsgata 9 (B4s) og Sørumsgata 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 byggevirkksomhet. Befaring i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse viste at omsøkte 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 bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

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

Hvis gjenstående arbeid og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i h.t. pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om 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

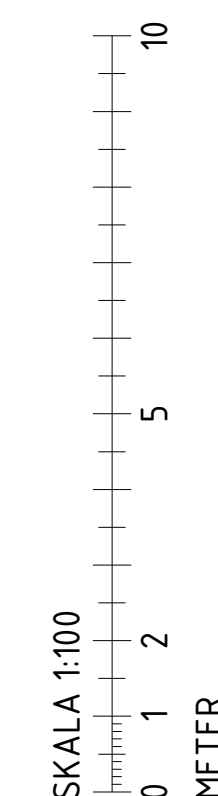
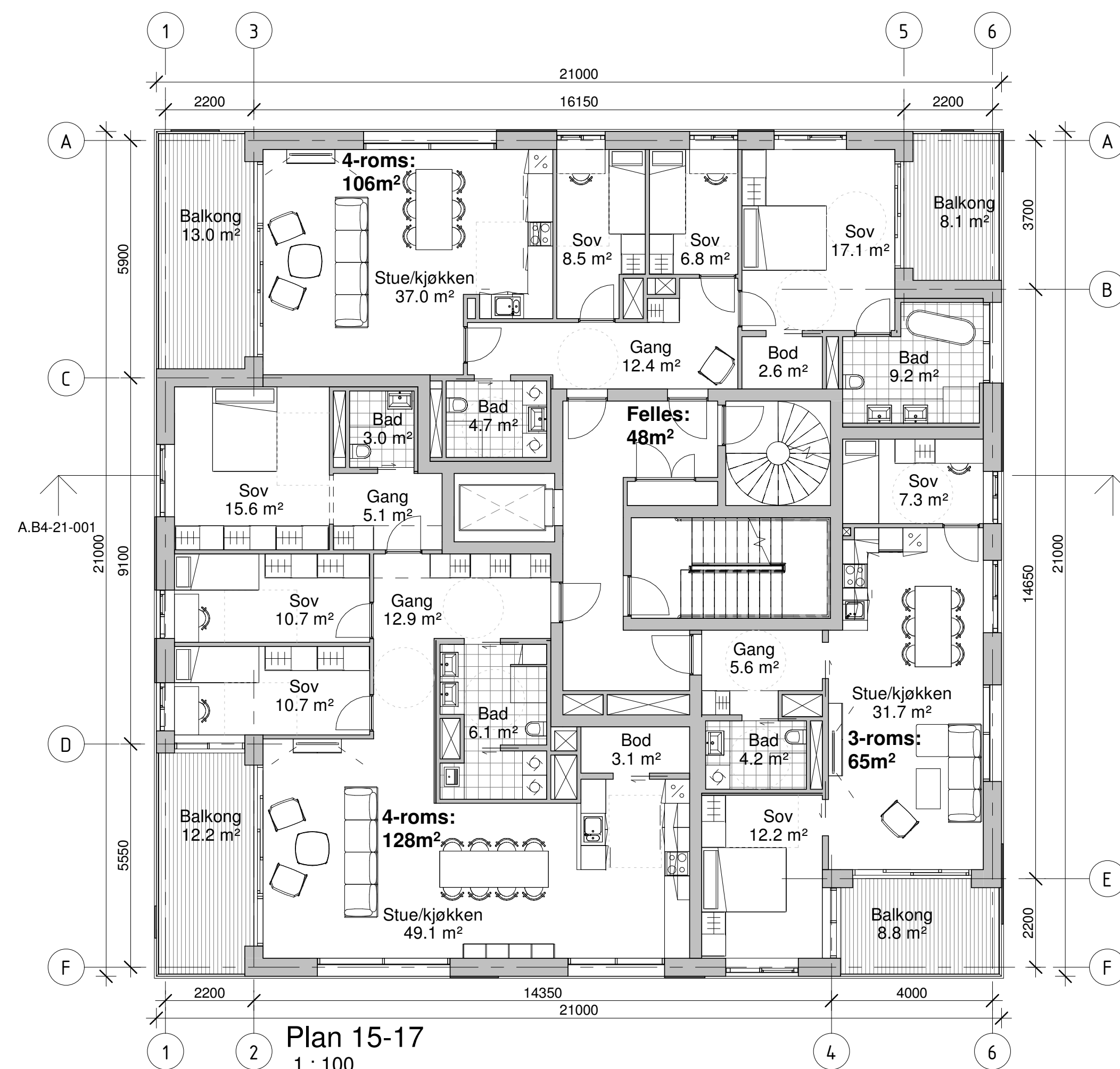
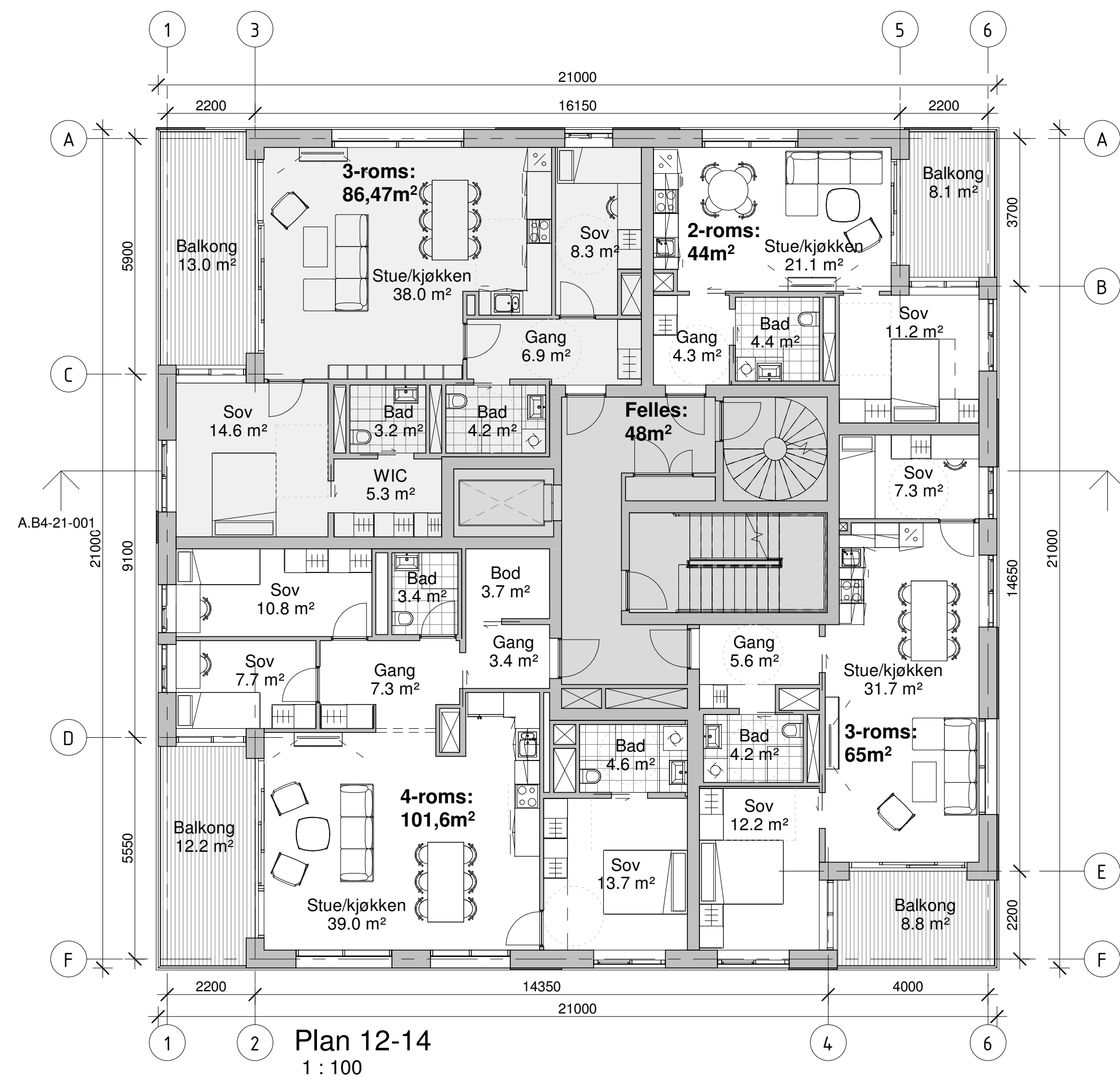
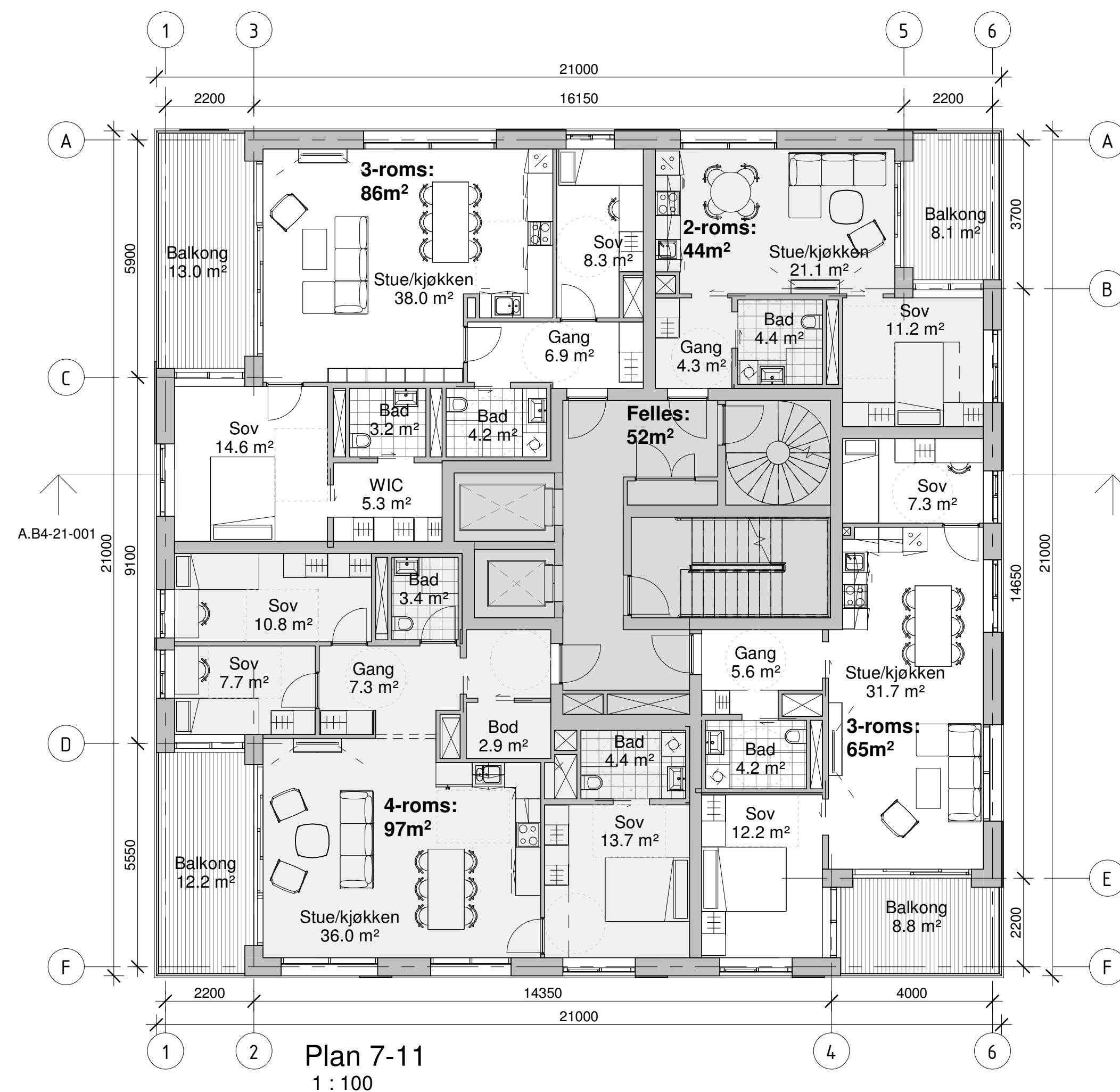
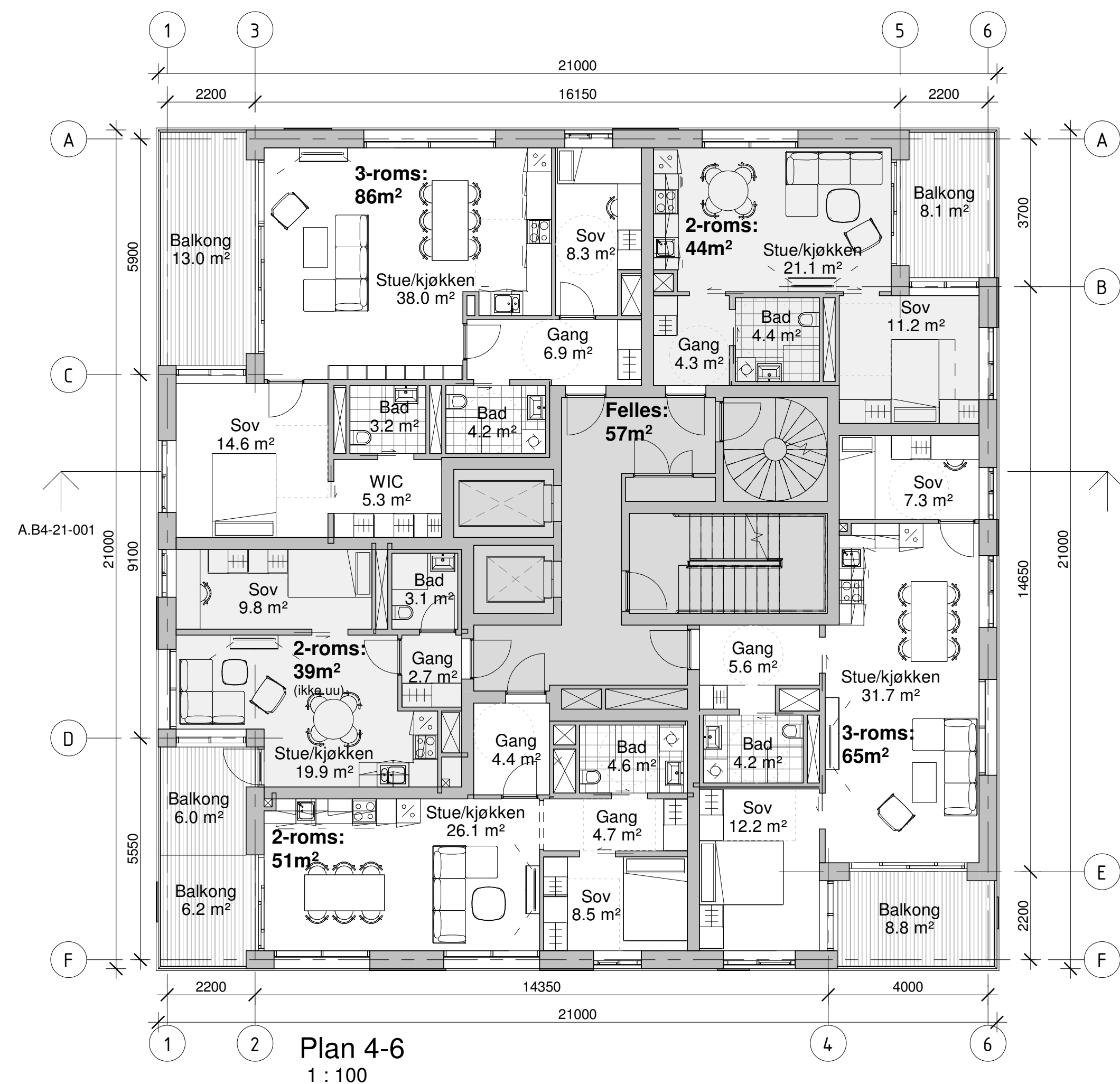
Med hilsen

Farrukh Hussain
Fagleder/Koordinator

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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



1	04.09.2018	Rammesøknad 1	Tekst	Team	Team
Rev	Dato			Tegn	Kont
Målestokk:	1 : 100	Tegningnr.: A.B4n-12-901	Rev.: 1		

D A R K
Dark Arkitektur AS
Tlf: 22 13 12 00
Oppdragsleder:
Drammensveien 130
0277 Oslo
WWW.DARK.NO

Stor-Oslo Eiendom	
Prosjekt: Meierikvartalet	Prosjektnr.: 2018.2
Tegningsstatus: Rammesøknad 1	Vedlegg nr.: E-11
Tegningsnavn: B4n Plan 4-17	

Dato: 04/18/18	Tegnet av: Team	Kontrollert av: AC	Format: A1	Rev. dato: 04.09.2018
Målestokk: 1 : 100	Tegningnr.: A.B4n-12-901	Rev.: 1		



Lillestrøm
kommune

Kommuneplan

81/2696/0/63

Tegnforklaring:

KpArealformålOmrade

Boligbebyggelse, nåv.

Sentrumsformål, nåv.

Veg, nåv.

Bane, nåv.

KpHensynssoneOmrade

Kp Faresone

Kp Gjennomføringssone

KpJuridiskLinje

Byggegrense

KpSamferdsellinje

1122 - Hovedvei N

1124 - Samlevei N

1125 - Adkomstvei N

1130 - Gang- sykkelvei N

1151 - Jernbane N

Arealformålsgrense

Kommuneplanområde



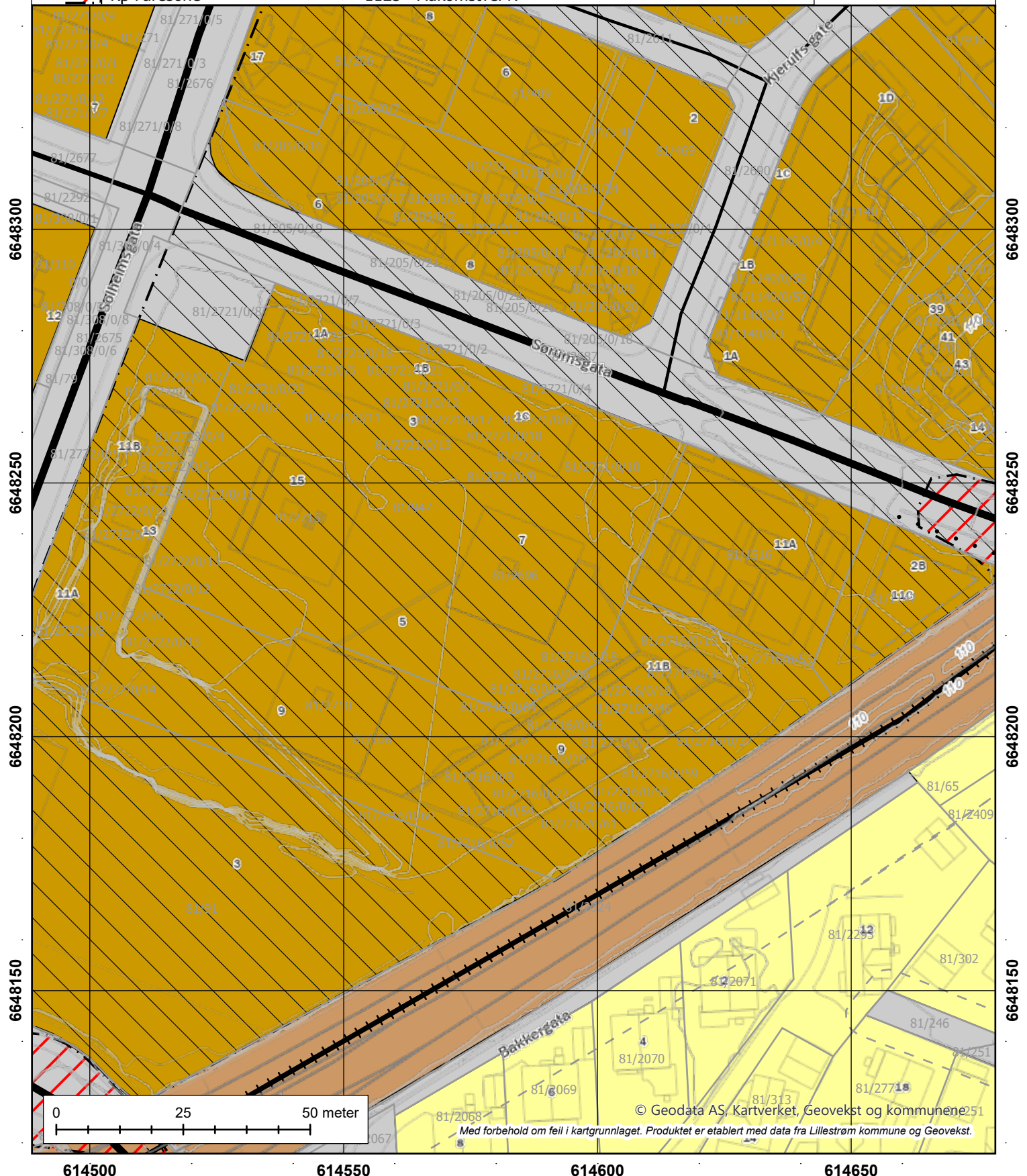
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000

Papirstørrelse: A4

Produsert: 07.07.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.





Lillestrøm
kommune

Reguleringsplan på bakken

81/2696/0/63

Tegnforklaring:

Gate med fortau

Jernbane

Bolig / Forretning / Kontor

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1802 - Bolig, forretning, kontor

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

RpBåndleggingSone

RpSikringSone

1242 - Avkjørsel

Regulert høydenivå

1211 - Byggegrense

1212 - Byggelinje

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1222 - Frisiktlinj

1223 - Regulert kant kjørebane

1227 - Regulert støyskjerm

1259 - Måle- og avstandslinje

Formålsgrense

Gjeldende plan



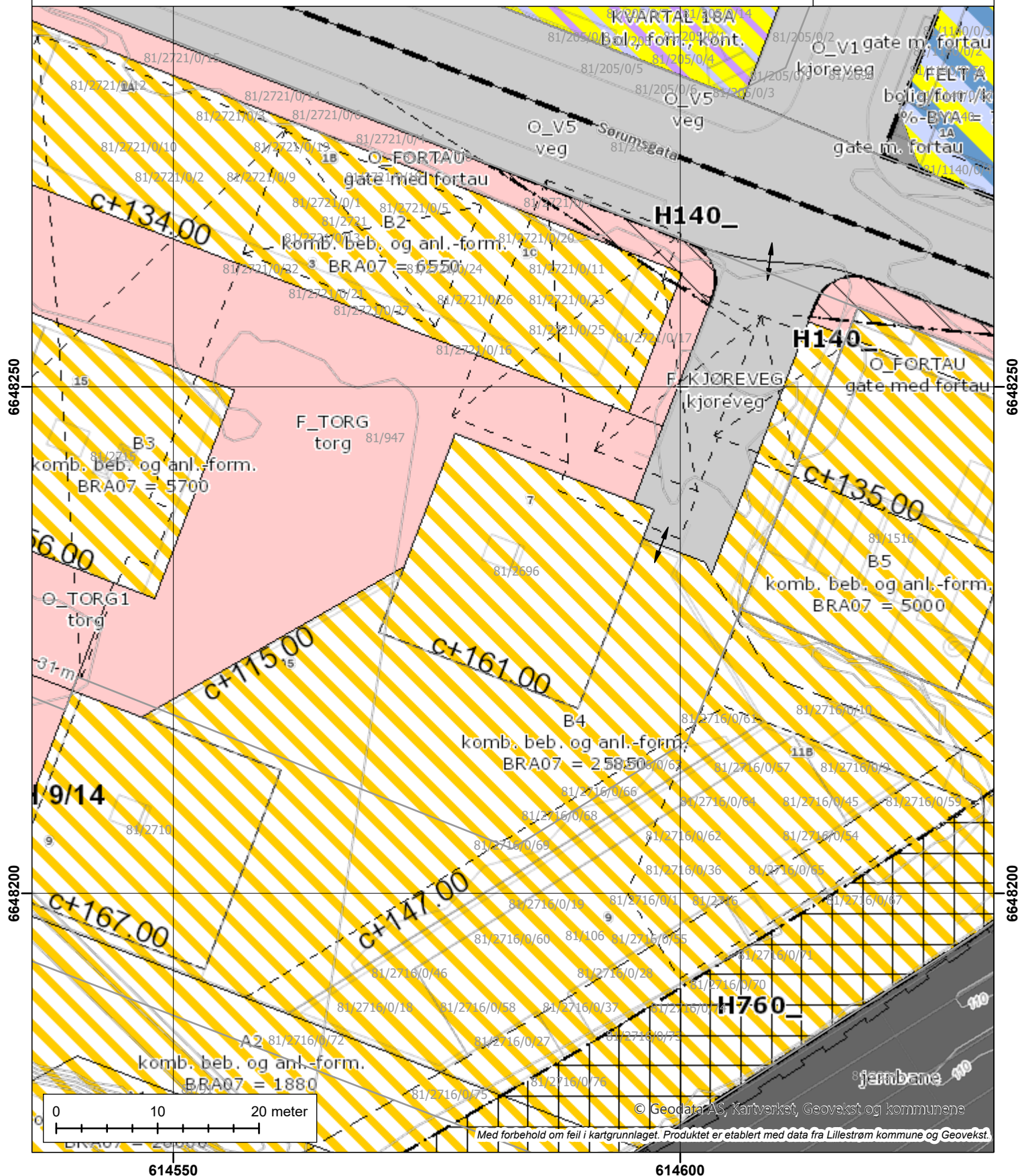
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500

Papirstørrelse: A4

Produsert: 07.07.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.



REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR MEIERIKVARTALET, PLAN-ID 540

Datert 04.04.16, revidert 30.08.19 (forslag til reguleringsendring markert med kursiv) og 15.06.22

§ 1 Hensikt

- § 1.1 Hensikten med planen er å følge opp kommuneplanens intensjon om forsterket byvekst i sentrale områder. Planen skal også utformes i samsvar med intensjonene i områdereguleringsplanen for Lillestrøm øst.
- § 1.2 Planen skal fastsette rammer for utvikling av Meierikvartalet med kombinert formål forretning, kontor, *hotell*, offentlig og privat tjenesteyting, undervisning, bevertning og bolig. *Leilighetshotell tillates ikke.*
- § 1.3 Planen skal sikre gode forbindelser gjennom og attraktive arealer for opphold i kvartalet.

§ 2 Fellesbestemmelser

- § 2.1 Utnyttelse og boligandel
Planområdet tillates bebygget med bebyggelse med maksimalt 75.000 m² BRA. Maksimum 46% av byggets BRA i feltet kan være for boligformål. Arealer under bakken kommer i tillegg til angitt utnyttelsesgrad.
- § 2.2 Byggegrense og høyder
Bebyggelsen over og under bakken skal oppføres innenfor byggegrenser og med maksimale høyder som framgår av disse bestemmelsene og vist på plankartet. Over angitt maks gesimshøyde tillates nødvendige takoppbygg for atkomst og teknisk rom innenfor prosentandel spesifisert for det enkelte felt.
- § 2.3 Arkitektonisk kvalitet og materialvalg
Ny bebyggelse skal utføres med god arkitektonisk kvalitet i materialvalg og detaljer.

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

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

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

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

av bygningens størrelse, f.eks. gjennom variasjon som gir inntrykk av at det er flere bygg.

Bebyggelsens tak skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets arkitektoniske uttrykk. Nødvendige ventilasjonsanlegg, takoppbygg for heis, støyskjerming og rekkverk på tak og lokk er tillatt og skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

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

§ 2.4 Fellesareal

I felt hvor det tillates bolig skal det avsettes 1 m² per leilighet til innvendig fellesareal som festlokale, aktivitetsrom, gjesterom eller lignende.

Fellesarealene skal inngå i en helhetlig løsning for bygget eller for hvert felt/kvartalet. Dersom fellesareal etableres samlet for flere bygninger skal dette avklares og sikres ved søknad om første rammetillatelse.

§ 2.5 Fjernvarme og inneklima

All ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarme.

Inneklimaet skal sikres ved at anbefalinger i notat om lokalklima, datert 16.12.15 følges.

§ 2.6 Boligstørrelser

Minst 30% av boenhetene skal være på 75 m² BRA eller større. Av disse kan maksimalt 20% bygges med utleieenhet på maks 20 m² BRA. Maksimum 35% av leilighetene kan være på mellom 25 m² og 50 m². Av disse kan maksimum 15% være mindre enn 35 m² BRA.

§ 2.7 Privat uteareal

Hver leilighet skal ha minst 6 m² privat uteareal på bakkeplan eller balkong/takterrasse.

§ 2.8 Overvann

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

§ 2.9 Flomtiltak

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

§ 2.10 Parkering

Parkeringsplasser for både bil og sykkel etableres i henhold til Skedsmo kommunes bestemmelser.

Underjordisk parkeringsanlegg kan etableres med 2 plan.

§ 2.11 Adkomst og varelevering

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

§ 2.12 Avfall

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

§ 2.13 Utomhusplan

Uteområdene og oppholdsarealene skal utarbeides i tråd med byromsprogram datert februar 2016.

Det skal innsendes utomhusplan som viser gode estetiske, funksjonelle og tekniske løsninger for leke- og oppholdsarealer, gangveier, sykkelparkering, overvannshåndtering, beplantning, belysning og møblering av fellesarealer, permanent løsning for varelevering, sugepunkt for avfallssug og oppstillingsplass for brannbil/sugebil.

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

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

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

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

§ 2.14 Estetisk redegjørelse

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge med en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter (jf. §10.4). Redegjørelsen skal følge opp plangrep som planbeskrivelsen med illustrasjoner og skisser beskriver som viktige for valg av arkitektonisk konsept, løsninger og form.

Estetikkplanen skal blant annet vise materialvalg og belysning. Det skal framlegges tegninger/fotomontasje og modell som synliggjør samspillet med omgivelsene.

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

§ 2.15 Støy

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

Innglassede balkonger skal kunne åpnes i 2/3 deler av bredden, og kan ikke regnes som uteoppholdsareal.

Felt som skal brukes til park eller uteoppholdsareal skal tilfredsstille krav til stille områder.

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

§ 2.16 Geoteknikk

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

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

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

§ 3 FELT A1 og A2 Kombinert bebyggelse og anlegg

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

§ 3.2 Det tillates oppført inntil 28.000 m² BRA med maks gesims c+150 innenfor feltet. Bygget skal gis en utforming (avtrapping i flere høyder) som sikrer best mulig sol/lysforhold på det offentlige torget (o_Torg1).

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

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

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

§ 3.4 Innenfor felt A2 skal det etableres en vinterhage.

Vinterhagen skal være et allment tilgjengelig byrom som skal gi en opplevelse av grønn, frodig oase og skal inneholde et mangfold av publikumsrettede funksjoner. Vinterhagen skal legge til rette for en visuell, funksjonell og fysisk

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

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

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

§ 4 FELT B1-B6 Kombinert bebyggelse og anlegg

- § 4.1 Bolig, kontor, forretning, offentlig og privat tjenesteyting, undervisning, bevertning.
- § 4.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet.
- § 4.3 Det skal sikres allment tilgjengelige, døgnåpne, forbindelser gjennom kvartalet, og mellom o_Torg1, o_Torg2 og krysset Sørums gate/ Kjerulfs gate.

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

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

- § 5.1 Innenfor felt o_Torg1 skal det etableres et strøktorg i tråd med byromsprogrammet.
- § 5.2 Innenfor felt o_Torg2 skal det etableres et fellestorg i tråd med byromsprogrammet.
- § 5.3 Innenfor felt f_Torg skal det etableres et fellestorg i tråd med byromsprogrammet.

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

- § 6.1 Feltene skal planlegges og etableres i samsvar med Statens vegvesens håndbøker (R700) og kommunens veg- og gatenorm.
- § 6.2 Vannforsyningsnettet skal være oppgradert for å sikre hygienisk betryggende vannleveranse og tilstrekkelig mengde brannvann jf. PBL/TEK10. Plan for oppgradering av vannforsyningsnettet skal godkjennes av kommunen.
- § 6.3 Avløpsnettet skal oppgraderes for å sikre hygienisk betryggende forhold. Ved vurdering av tiltaksbehov i vann- og avløpsnettet skal utvidelse i hele planområdet legges til grunn. Plan for oppgradering av avløpsnettet skal godkjennes av kommunen.

- § 6.4 Det skal utarbeides byggeplan for overvannsanlegg med fordrøyning og regulert påslipp til offentlig overvannsnett. Planen skal godkjennes av kommunen.
- § 6.5 Det skal utarbeides en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak og tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet iht TEK10 og retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper i Lørenskog, Rælingen og Skedsmo. Planen skal forelegges NRBR for uttalelse.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

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

- § 7.1 Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares eller bringes tilbake til sin opprinnelige form.
Ved vedlikehold, utbedring og reparasjon skal bygningens proporsjoner, takform, fasader, dør- og vindusutforming, øvrige bygningsdetaljer, materialvalg og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utførelse. Ved søknad om tiltak skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.
- § 7.2 Der sonen overlapper H-760 Spesialområde (§8) må hensynet til bevaring vike for eventuell utvidelse av jernbanen.

§ 8 H-760 Spesialområde

- § 8.1 Område båndlagt i henhold til reguleringsplankart.
- § 8.2 Innenfor 15 meter fra nærmeste spormidtpunkt skal det tinglyses midlertidighetserklæring på søknadspliktige anlegg etter PBL. Jernbaneløpene kan kreve anleggene flyttet eller fjernet ved en eventuell utvidelse av jernbanetraséen.

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

§ 9 Kulturminner

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

§ 10 Før rammetillatelse gis

- § 10.1 Skal det foreligge en helhetlig overvannsplan (jfr. §2.8)
- § 10.2 Det skal dokumenteres at krav til støy tilfredsstilles (jfr. § 2.15).
- § 10.3 Områdestabilitet, vibrasjoner og strukturestøy utredes, og godkjent plan for kontrollmåling langs sporet i byggeperioden foreligger (jfr. § 2.16)
- § 10.4 Det skal gjennomføres miljøteknisk grunnundersøkelse jf. veileder til forurensningsforskriftens kapittel 2 (TA 2691/2010).

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

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

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

§ 10.7 Skal det foreligge godkjent teknisk detaljplan for veg.

§ 11 Før igangsettingstillatelse gis

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

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

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

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

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

§ 12 Før brukstillatelse

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg:

- Byromsprogram datert februar 2016
- Planbeskrivelse, datert 16.12.15

Vedtatt den	14	12	20	16
Skedsmo kommunestyre, sak	164			
				
Plansjef				

Revidert:

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 07.07.25 Side 1 av 2

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie	Vår ref.:	2102/63	Fødselsdato eier:	27.12.1952
Sørumsgata 7	Type:	Boligsameie		
2000 LILLESTRØM	Eiere:	Finn Berset		
Organisasjonsnr: 929 119 290	Seksjonsnr:	63		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	6 902		
Felleskostnader:	Felleskostnader		5 511
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd		349
Måler:	2102 Techem avleser - Vann/avløp: Akonto vann og avløp (21023 - 63)		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.:	63 636
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	2 679 681

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Ragnhild Silkoset
Adresse: Sørumsgata 7
Postnr/-sted: 2000 LILLESTRØM
Telefon: Mob.: 46410565
E-post: vetlegrottheim@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 07.07.2025

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:	63 636	Andre inntekter:	539
Annen formue:	12 103	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 63	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022
Gårds/bruksnr: 81/2696 - seksjon:63
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

Ferdigstillt:	03.11.2022	Første innflytting:	03.11.2022	SSBnr:	H1702
Etasje:	17	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 07.07.25 Side 2 av 2

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie	Vår ref.:	2102/63	Fødselsdato eier:	27.12.1952
Sørumsgata 7	Type:	Boligsameie		
2000 LILLESTRØM	Eiere:	Finn Berset		
Organisasjonsnr: 929 119 290				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	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 avleses ved eierskifte og avregning på vannmåler foretas av oss.

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

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

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

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 systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

VEDTEKTER

for

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

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

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

§ 1

NAVN OG FORMÅL

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

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

Sameiet har til formål å ivareta 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. Bruksenheter (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenheter 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.

Bruksenheter og fellesarealer 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.

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

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

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

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

§ 3

FELLESKOSTNADER

3-1 Fordeling av Felleskostnader

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

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

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

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

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

3-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

§5

SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

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

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

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

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

§ 6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

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

§ 7

STYRET

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

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

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

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

§ 8

OM STYREMØTET

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

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

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

§ 9

ÅRSMØTET

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

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

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

§ 10

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 11

MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseierens 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 reseksjonering som nevnt i esl. § 20 annet ledd annet punktum

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 (hoveddel og tilleggsareal),
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av fellesutgifter enn den som er bestemt i § 3,
- endring av reseksjoneringsbestemmelsen i § 2,
- endring av enerettsbestemmelsene i § 2,
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere
- vedtak om endring av (pliktig medlemskap etter) § 21 krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere

§ 12

OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

§ 13

FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

§ 14

MINDRETALLSVERN

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

§ 15

MISLIGHOLD

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

§ 16

FRAVIKELSE

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

§ 17

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 18**HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET**

Ingen kan delta i en avstemming om

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

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

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

§ 19**FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

§ 20**UTEAREALER/DRIFTSFORENING MV.**

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

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

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

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

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

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

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

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

Husordensregler for Meierikvartalet Tårnhus 1

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Generelt:

Beboerne skal sørge for:

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

Balkong:

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

Særlige endringer av leiligheten:

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

4. Fellesarealer

Generelt:

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

Sykelrom:

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

5. Kjøring og parkering

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

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

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet.

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

7. Brannvern

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

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen.

Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

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



INNKALLING 2024

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Mandag 03.06.2024 kl. 17:30

Meierikvartalet Tårnhus 1 selskapslokale

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 180.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring styresammensetning

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

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

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

5.2 SINTEF - videre samarbeid

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

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

5.3 Skjeggkre

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

Sansanee Chaidee trekker seg.

6.1 Valg av leder

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	385 847	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-9 354	385 847
B. Endring arbeidskapital	-9 354	385 847
C. Arbeidskapital	376 492	385 847
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
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 021 473	733 464	2 003 676	2 254 839
Sum leieinntekt		2 021 473	733 464	2 003 676	2 254 839
Sum inntekt		2 021 473	733 464	2 003 676	2 254 839
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	18 330	0	9 165	18 330
Styrehonorar	2	130 000	0	65 000	130 000
Driftskostnad					
Energikostnad		43 206	0	1 213 084	150 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	730 219	279 117	659 772	481 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	5 938	0	5 938	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	19 800	0	13 850	21 000
Reparasjon og vedlikehold	6	244 516	0	273 750	402 300
Revisjonshonorar		6 823	6 384	8 000	9 000
Forretningsførerhonorar		76 146	12 333	74 000	78 000
Andre honorar		62 118	5 759	10 000	36 000
Kontorkostnad		2 077	0	0	131 000
TV/bredbånd		276 093	20 994	233 220	268 032
Forsikringer		139 316	22 987	139 779	139 779
Andre kostnader		305 762	250	241 589	241 589
Sum kostnad		2 060 343	347 824	2 947 147	2 112 030
Driftsresultat		-38 870	385 640	-943 471	142 809
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		29 516	207	0	0
Netto finansposter		-29 516	-207	0	0
Årsresultat		-9 354	385 847	-943 471	142 809
Overført sameiekapital		-9 354	385 847	0	0
SUM OVERFØRINGER		-9 354	385 847	0	0

Balanse 2023 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

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

Balanse 2023 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

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

Sted: _____

Dato: _____

Tommy Rammen
Styreleder

Sansanee Chaidee
Styremedlem

Kristoffer Holm
Styremedlem

Elin Martinsen
Styremedlem

Fredrik Ruud
Styremedlem

Daniel Rennesund
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiet er stiftet 10.11.2021 med innflytning i november 2022.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

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

Målingsbaserte utgifter.

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

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

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

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	18 330	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra 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 vaktmestertjeneste	100 800	0
6341 Brannalarm	27 128	6 674
6361 Fast renhold	119 717	0
6364 Matteleie	28 009	0
6398 Felleskostnader	454 565	272 443
Sum	730 219	279 117

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 - Egenkapital

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

Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer 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 rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-16 09:12:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GF7EP-NMDGA-GE2SP-AGIW6-PCF6F-YAJB4

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Årsmelding 2023 - Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

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

Styrets arbeid

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

Store saker for styret det siste året:

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

Kostnader

1. Møtevirkosomhet 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. 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 styre å tydeliggjøre en viktig regel for garasjen: Det er kun de som har garasjeplass (eller låner garasjeplass) som har lov til å kjøre ned i garasjen. All stans utenfor oppmerkede parkeringsplasser i garasjen er **forbudt**. Dette inkluderer på og av lessing av varer. De som må lese av og på en bil og som ikke har garasjeplass må gjøre dette utenfor garasjen. Dette gjelder også ved inn og utflytting.

3. Brannalarmer

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

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

4. Oppfølging av reklamasjoner

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

Under en befaringsammenkomst 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, 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.
- *Lufttetthet rundt vinduer og balkongdører:* Det er i flere leiligheter oppdaget trekk og kuldegjennomslag rundt vinduer og balkongdører. Styrene i Tårnhus 1 og 2 ønsker at SINTEF undersøker om montering er gjort i henhold til krav.
- *Rasfare fra fasade:* Slik mange sikkert husker hadde vi i mars en helg der det raste ned store isklumper fra vår fasade. Omfanget av dette raset var livsfarlig, og styret har stilt seg meget kritisk til utbygger og byggherres håndtering av saken. Styrene i Tårnhus 1 og 2 ønsker at SINTEF foretar seg en undersøkelse på årsaken og undersøker muligheten for avhjelpende tiltak.

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

Kostnader

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

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

1. Møtevirksomhet om budsjett til driftsforeningen

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

Styret gikk etter denne presentasjonen inn i tett møtevirksomhet med driftsforeningen v/ USBL, Stor-Oslo og 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 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 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 imøtekomende 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 mallings. Tenker styre at det er unødvendig med en slik avtale og har derfor avsluttet avtalen med USBL om vaktmestertjenester.

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

3. Endring i avtale om vask

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

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

4. Fasadevask

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

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 feilfakturerings 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 leidd etter en aktør som kan fakturere faktisk forbruk. Styret informerte om at en avtale hadde blitt gjort med Eviny for denne forbruksfakturerings 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 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 inntendig at det blir mindre og mindre etter hvert som vi tar tak i ting.

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift



INNKALLING 2024

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Mandag 03.06.2024 kl. 17:30

Meierikvartalet Tårnhus 1 selskapslokale

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 180.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring styresammensetning

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

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

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

5.2 SINTEF - videre samarbeid

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

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

5.3 Skjeggkre

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

Sansanee Chaidee trekker seg.

6.1 Valg av leder

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	385 847	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-9 354	385 847
B. Endring arbeidskapital	-9 354	385 847
C. Arbeidskapital	376 492	385 847
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 fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

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

Balanse 2023 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

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

Balanse 2023 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

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

Sted: _____

Dato: _____

Tommy Rammen
Styreleder

Sansanee Chaidee
Styremedlem

Kristoffer Holm
Styremedlem

Elin Martinsen
Styremedlem

Fredrik Ruud
Styremedlem

Daniel Rennesund
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiet er stiftet 10.11.2021 med innflytning i november 2022.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

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

Målingsbaserte utgifter.

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

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

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

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	18 330	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra 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 vaktmestertjeneste	100 800	0
6341 Brannalarm	27 128	6 674
6361 Fast renhold	119 717	0
6364 Matteleie	28 009	0
6398 Felleskostnader	454 565	272 443
Sum	730 219	279 117

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 - Egenkapital

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

Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

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



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer 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 rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-16 09:12:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GF7EP-NMDGA-GE2SP-AGIW6-PCF6F-YAJB4

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Årsmelding 2023 - Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

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

Styrets arbeid

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

Store saker for styret det siste året:

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

Kostnader

1. Møtevirkosomhet 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. 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 styre å tydeliggjøre en viktig regel for garasjen: Det er kun de som har garasjeplass (eller låner garasjeplass) som har lov til å kjøre ned i garasjen. All stans utenfor oppmerkede parkeringsplasser i garasjen er **forbudt**. Dette inkluderer på og av lessing av varer. De som må lese av og på en bil og som ikke har garasjeplass må gjøre dette utenfor garasjen. Dette gjelder også ved inn og utflytting.

3. Brannalarmer

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

Utløsningen av sprinkel i Byhus 1 har ledet til massive vannskader, utflytningen av flere boligseksjoner og massevis av kostnader. Styret ønsker derfor her å komme med et innstendig ønske til alle beboere om å være ekstremt forsiktig med sprinkler. Sprinklene har en glassampule som sprekker ved høye temperaturer og slipper ut vannet. Når denne glassampulen sprekker slippes det løs et vanntrykk som tilsvarer ca 12 liter vann i sekundet, og dette er enorme krefter og mengder. Denne glassampulen er skjør av natur, og kan sprekke dersom den får et slag fra et kasteskaff 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 kranlingen med utbygger er dette en aktivitet som har logget mange arbeidstimer for flere medlemmer i styret.

Under en befaringsammenkomst med Bundebygg den 04.09.2023 registrerte vi 33 punkter som deltaker fra Bundebygg ble enig i at noe måtte 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, 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.
- *Lufttetthet rundt vinduer og balkongdører:* Det er i flere leiligheter oppdaget trekk og kuldegjennomslag rundt vinduer og balkongdører. Styrene i Tårnhus 1 og 2 ønsker at SINTEF undersøker om montering er gjort i henhold til krav.
- *Rasfare fra fasade:* Slik mange sikkert husker hadde vi i mars en helg der det raste ned store isklumper fra vår fasade. Omfanget av dette raset var livsfarlig, og styret har stilt seg meget kritisk til utbygger og byggherres håndtering av saken. Styrene i Tårnhus 1 og 2 ønsker at SINTEF foretar seg en undersøkelse på årsaken og undersøker muligheten for avhjelpende tiltak.

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

Kostnader

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

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

1. Møtevirksomhet om budsjett til driftsforeningen

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

Styret gikk etter denne presentasjonen inn i tett møtevirksomhet med driftsforeningen v/ USBL, Stor-Oslo og 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 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 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 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 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 imøtekomende 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 mallings. Tenker styre at det er unødvendig med en slik avtale og har derfor avsluttet avtalen med USBL om vaktmestertjenester.

Styret gjennomfører allerede nøy 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 byggestøv og annet skitt som en følge av deres konstruksjonsarbeid. Styret har forespur

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 feilfakturerings 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 leidd inn 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 fakturerer 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 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 inntendig at det blir mindre og mindre etter hvert som vi tar tak i ting.

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift



INNKALLING 2024

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Mandag 03.06.2024 kl. 17:30

Meierikvartalet Tårnhus 1 selskapslokale

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 180.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring styresammensetning

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

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

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

5.2 SINTEF - videre samarbeid

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

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

5.3 Skjeggkre

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

Sansanee Chaidee trekker seg.

6.1 Valg av leder

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	385 847	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-9 354	385 847
B. Endring arbeidskapital	-9 354	385 847
C. Arbeidskapital	376 492	385 847
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 fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

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

Balanse 2023 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

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

Balanse 2023 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

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

Sted: _____

Dato: _____

Tommy Rammen
Styreleder

Sansanee Chaidee
Styremedlem

Kristoffer Holm
Styremedlem

Elin Martinsen
Styremedlem

Fredrik Ruud
Styremedlem

Daniel Rennesund
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Sameiet er stiftet 10.11.2021 med innflytning i november 2022.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet består av 64 seksjoner og 1 næringsseksjon. Eiendommer er oppført på g.nr 81, b.nr 2696 i Lillestrøm kommune. Festetomt på 529 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr. SP4818514.

Målingsbaserte utgifter.

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

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

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

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	18 330	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra 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 vaktmestertjeneste	100 800	0
6341 Brannalarm	27 128	6 674
6361 Fast renhold	119 717	0
6364 Matteleie	28 009	0
6398 Felleskostnader	454 565	272 443
Sum	730 219	279 117

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 - Egenkapital

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer 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 rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-16 09:12:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GF7EP-NMDGA-GE2SP-AGIW6-PCF6F-YAJB4

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Årsmelding 2023 - Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

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

Styrets arbeid

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

Store saker for styret det siste året:

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

Kostnader

1. Møtevirksomhet om budsjett til driftsforeningen
2. Oppsigelse av avtale om vaktmester med USBL
3. Endring i avtale om vask
4. Fasadevask
5. Feilfaktureringer
6. Styrehonorar
7. 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. 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 styre å tydeliggjøre en viktig regel for garasjen: Det er kun de som har garasjeplass (eller låner garasjeplass) som har lov til å kjøre ned i garasjen. All stans utenfor oppmerkede parkeringsplasser i garasjen er **forbudt**. Dette inkluderer på og av lessing av varer. De som må lese av og på en bil og som ikke har garasjeplass må gjøre dette utenfor garasjen. Dette gjelder også ved inn og utflytting.

3. Brannalarmer

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

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

4. Oppfølging av reklamasjoner

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

Under en befaringsammenkomst med Bundebygg den 04.09.2023 registrerte vi 33 punkter som deltaker fra Bundebygg ble enig i at noe måtte 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, 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.
- *Lufttetthet rundt vinduer og balkongdører:* Det er i flere leiligheter oppdaget trekk og kuldegjennomslag rundt vinduer og balkongdører. Styrene i Tårnhus 1 og 2 ønsker at SINTEF undersøker om montering er gjort i henhold til krav.
- *Rasfare fra fasade:* Slik mange sikkert husker hadde vi i mars en helg der det raste ned store isklumper fra vår fasade. Omfanget av dette raset var livsfarlig, og styret har stilt seg meget kritisk til utbygger og byggherres håndtering av saken. Styrene i Tårnhus 1 og 2 ønsker at SINTEF foretar seg en undersøkelse på årsaken og undersøker muligheten for avhjelpende tiltak.

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

Kostnader

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

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

1. Møtevirksomhet om budsjett til driftsforeningen

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

Styret gikk etter denne presentasjonen inn i tett møtevirksomhet med driftsforeningen v/ USBL, Stor-Oslo og 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 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 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 imøtekomende 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 nøy HMS runder på bygget og vi som sitter i styret har nok kompetanse til å ta småtingene som vaktmester tidligere har gjort på vårt bygg. Dersom det skulle oppstå behov for vaktmester igjen vil styre søke etter en bedre og litt mindre omfattende avtale gjennom en anbudsrunde.

3. Endring i avtale om vask

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

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

4. Fasadevask

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

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 feilfakturerings 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 leidd inn en aktør som kan fakturere faktisk forbruk. Styret informerte om at en avtale hadde blitt gjort med Eviny for denne forbruksfakturerings 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 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 inntendig at det blir mindre og mindre etter hvert som vi tar tak i ting.

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

