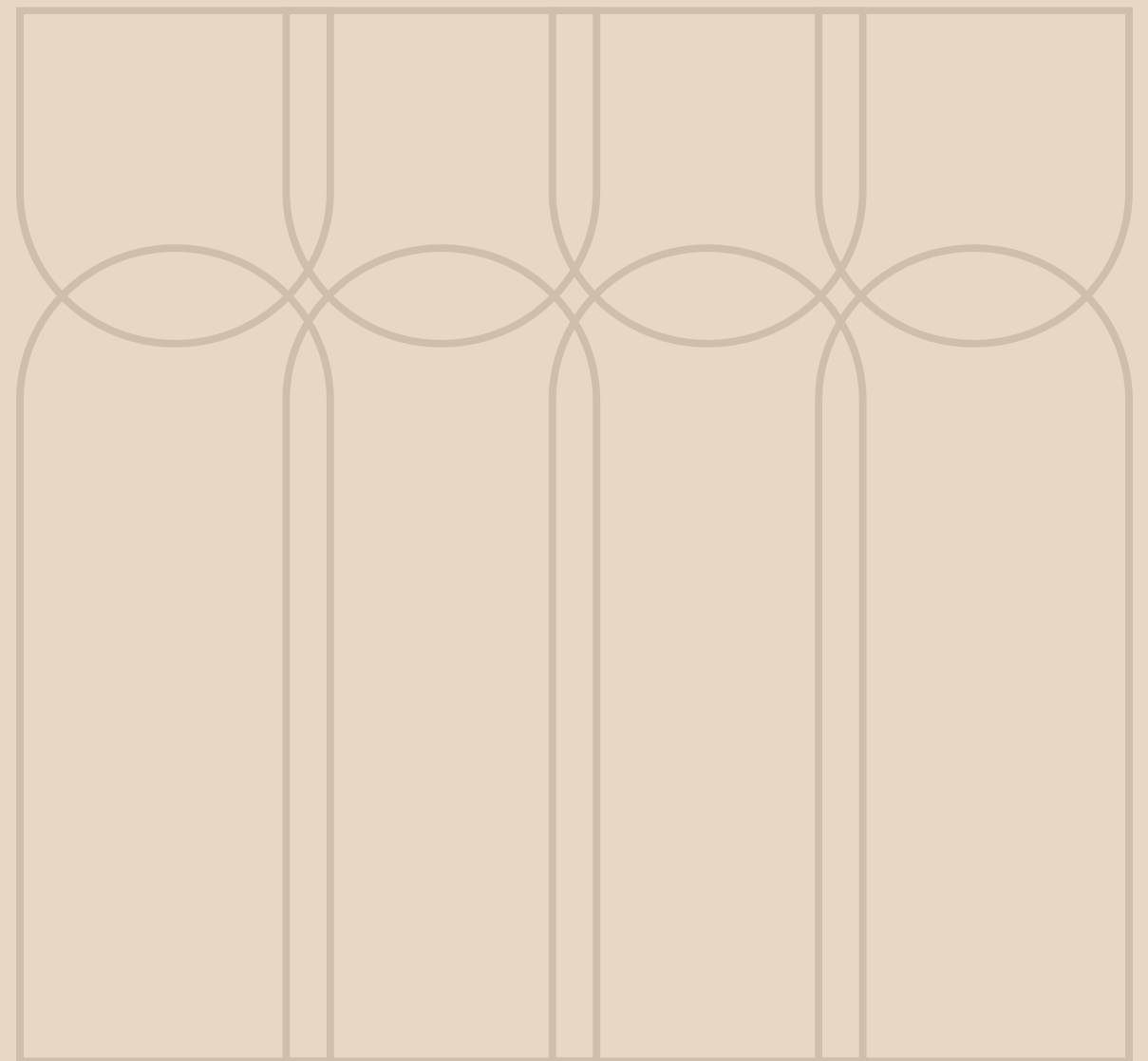


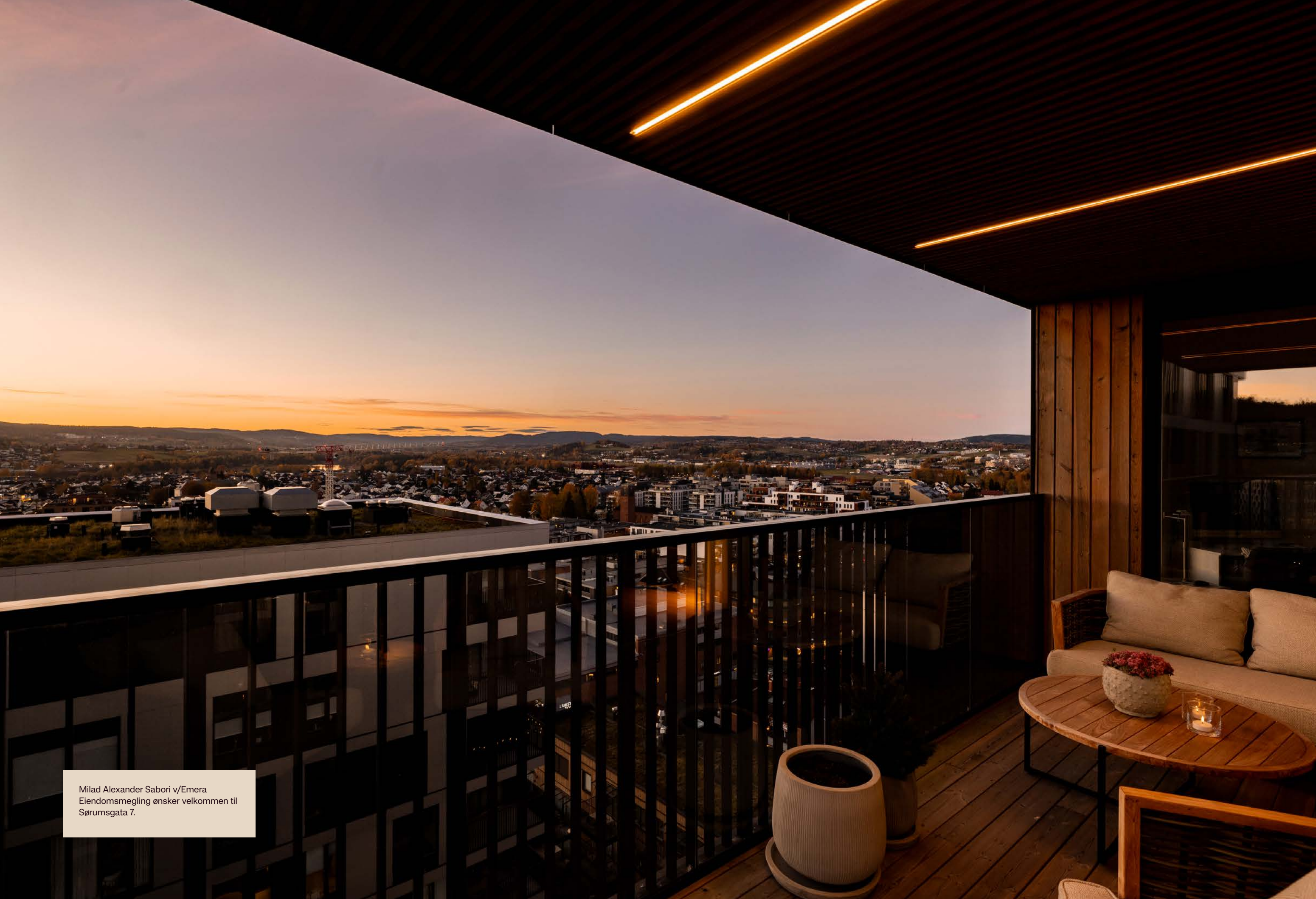


TOPPEN AV LILLESTRØM

Sørumsgata 7

Velkommen til
din nye bolig





Milad Alexander Sabori v/Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Sørumsgata 7.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 14 990 000,-

OMKOSTNINGER
388 340,-

TOTALPRIS
15 378 340,-

FELLESKOSTNADER
6 902,- pr. mnd

FELLESFORMUE
12 103,-

BRA-I/BRA TOTAL
128/134 kvm

BOLIGTYPE
Eierseksjon

EIEFORM
Eierseksjon

ANTALL SOVEROM
3

ETASJE
17

BYGGEÅR
2022

ENERGIMERKING
B - Grønn

TOMTEAREAL
529 m² (festet)

Din megler



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030

Eksepsjonell 4-roms penthouseleilighet i Meierikvartalet I 17.etg med vidstrakt utsikt | Garasjeplass m/EL | Garanti

Denne sjeldne og eksklusive 4-romsen i 17. etasje byr på en eksepsjonell, vidstrakt utsikt som strekker seg langt over bylandskapet og videre mot åsene i det fjerne.

Leiligheten, ferdigstilt i 2022, fremstår som ny og holder en gjennomført høy standard i populære Meierikvartalet – midt i hjertet av Lillestrøm med gangavstand til alt. Store vinduer fra gulv til tak rammer inn panoramautsikten og slipper inn et generøst lys som skaper en elegant, moderne atmosfære.

Den solrike vestvendte balkongen på ca. 12 kvm fungerer som en luksuriøs forlengelse av oppholdsrommet. Innvendig får du en-stavs eikeparkett, stilrent HTH-kjøkken og to delikate bad. Balansert ventilasjon, fjernvarme og garasjeplass med lader kompletterer en bolig av svært høy kvalitet.

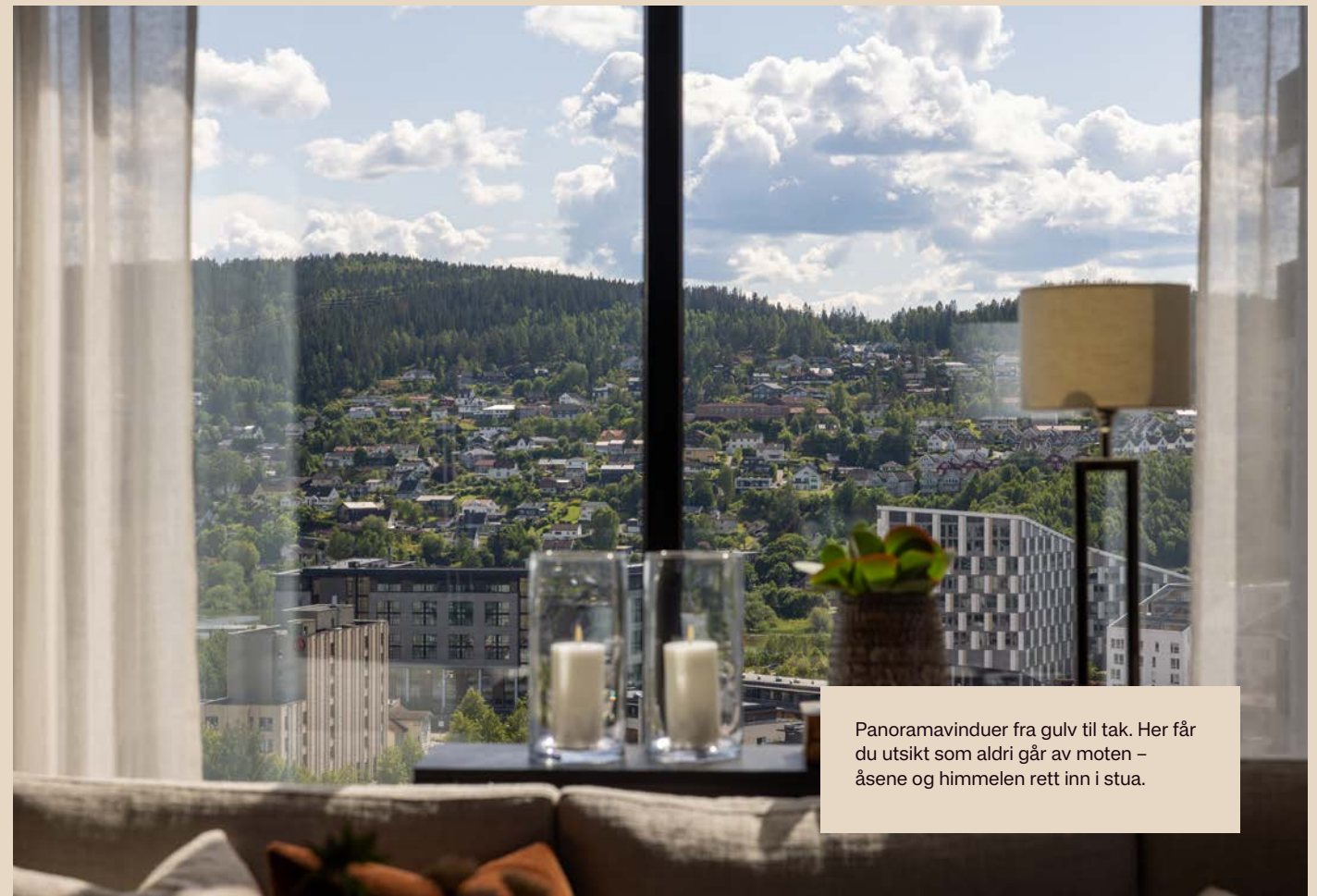
Ta kontakt for privatvisning.



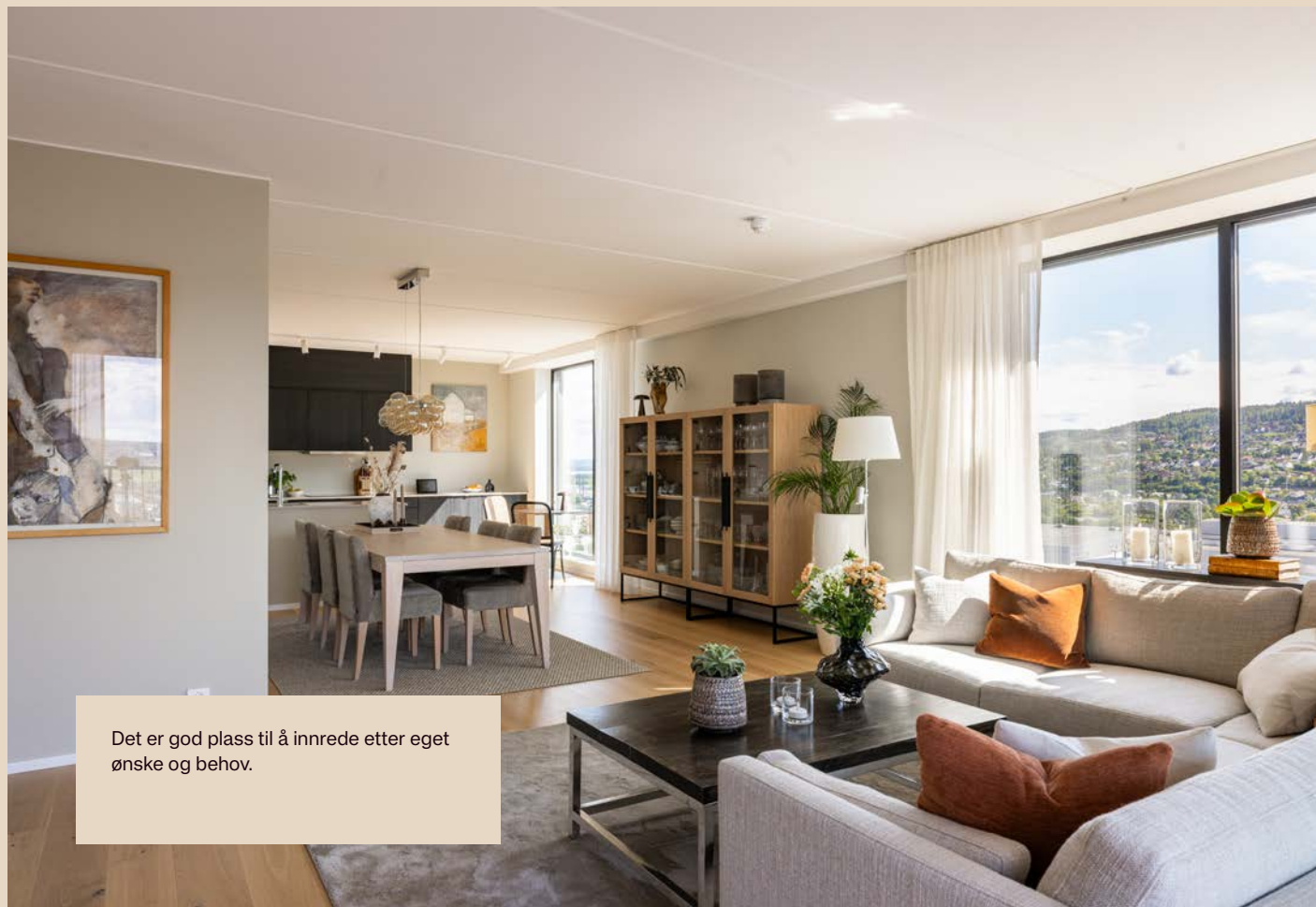
Bo høyt og fritt i 17. etasje med enestående utsikt!



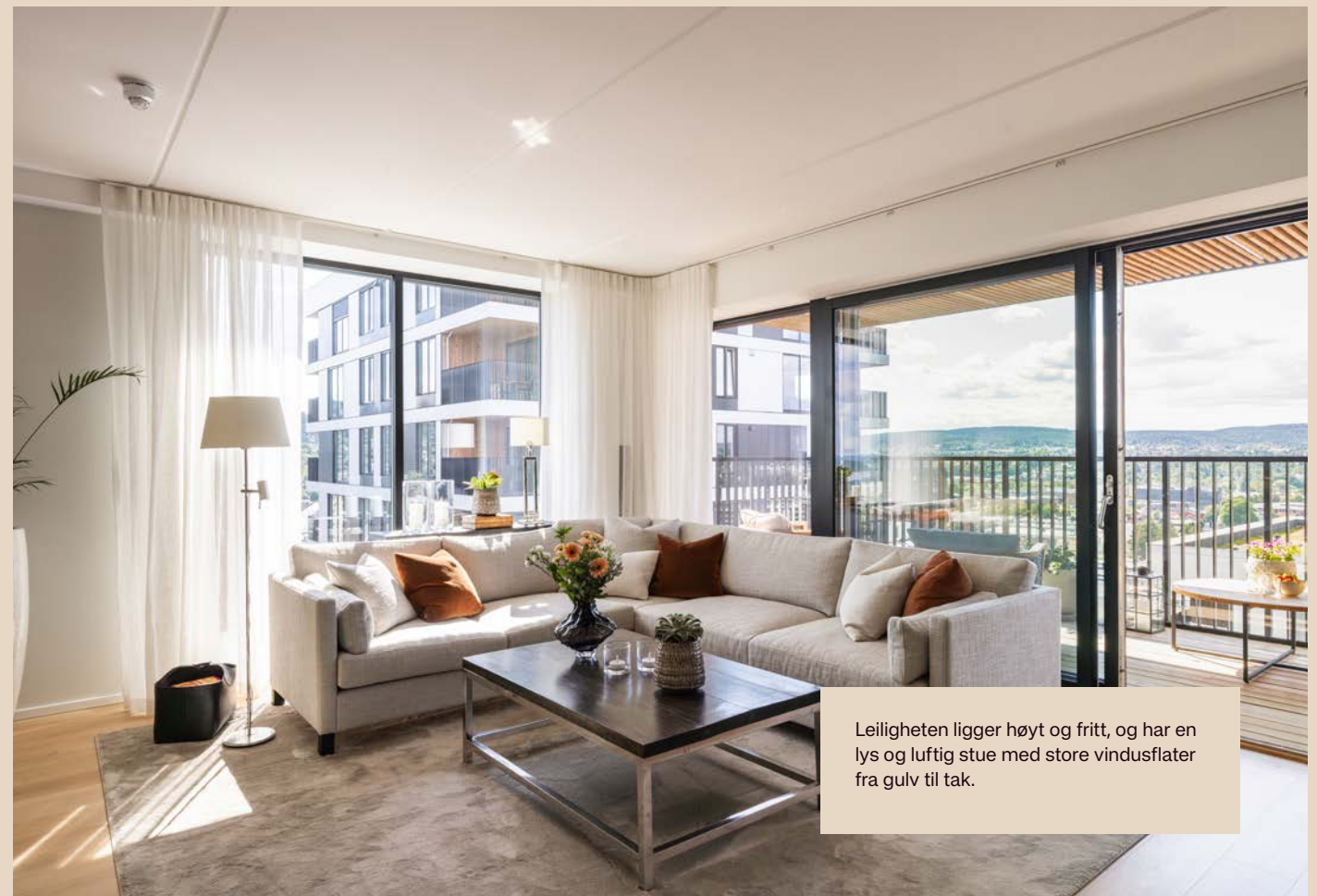
Stuen har god plass til sofaløsning med tilhørende møblement.



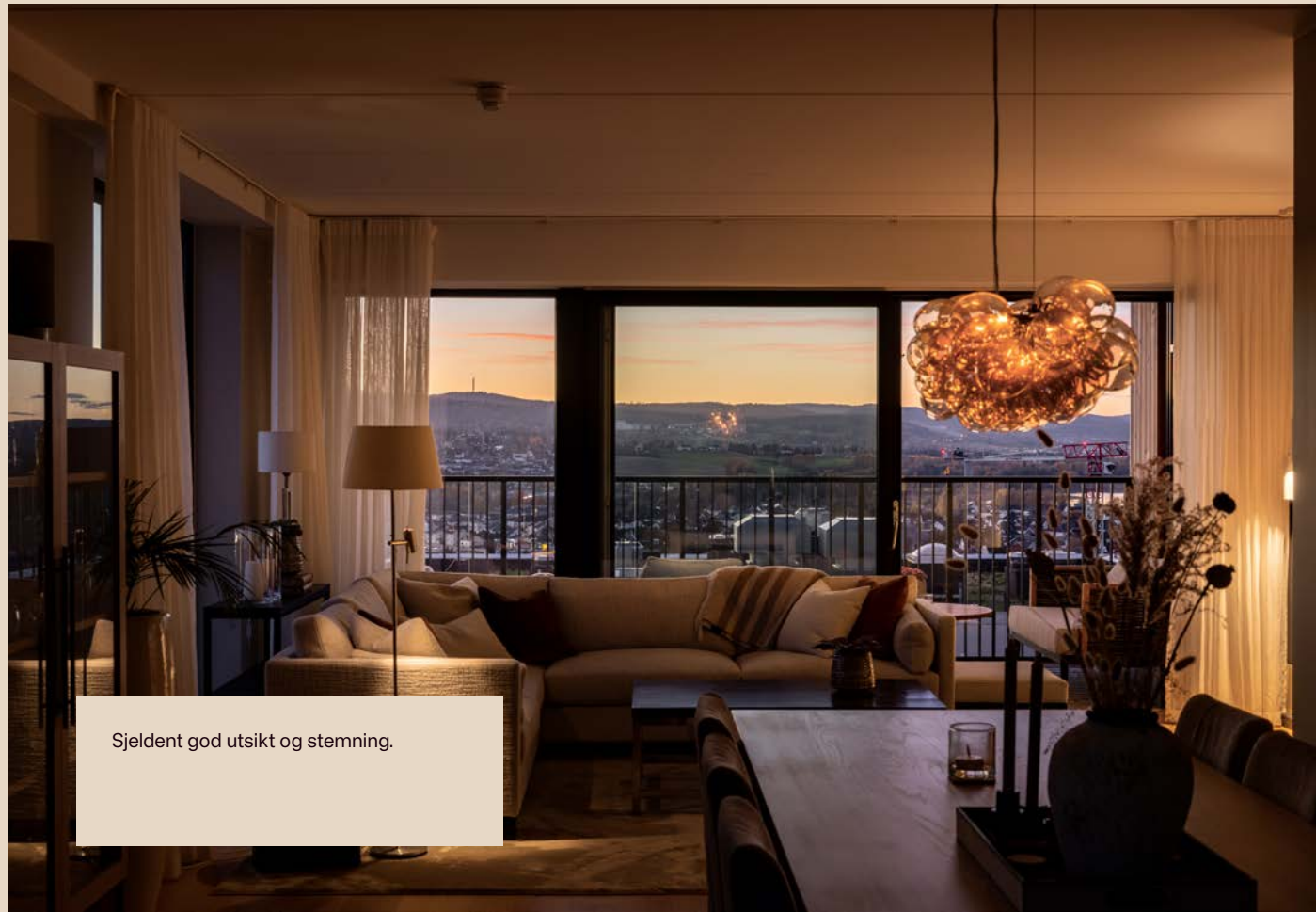
Panoramavinduer fra gulv til tak. Her får du utsikt som aldri går av moten – åsene og himmelen rett inn i stua.



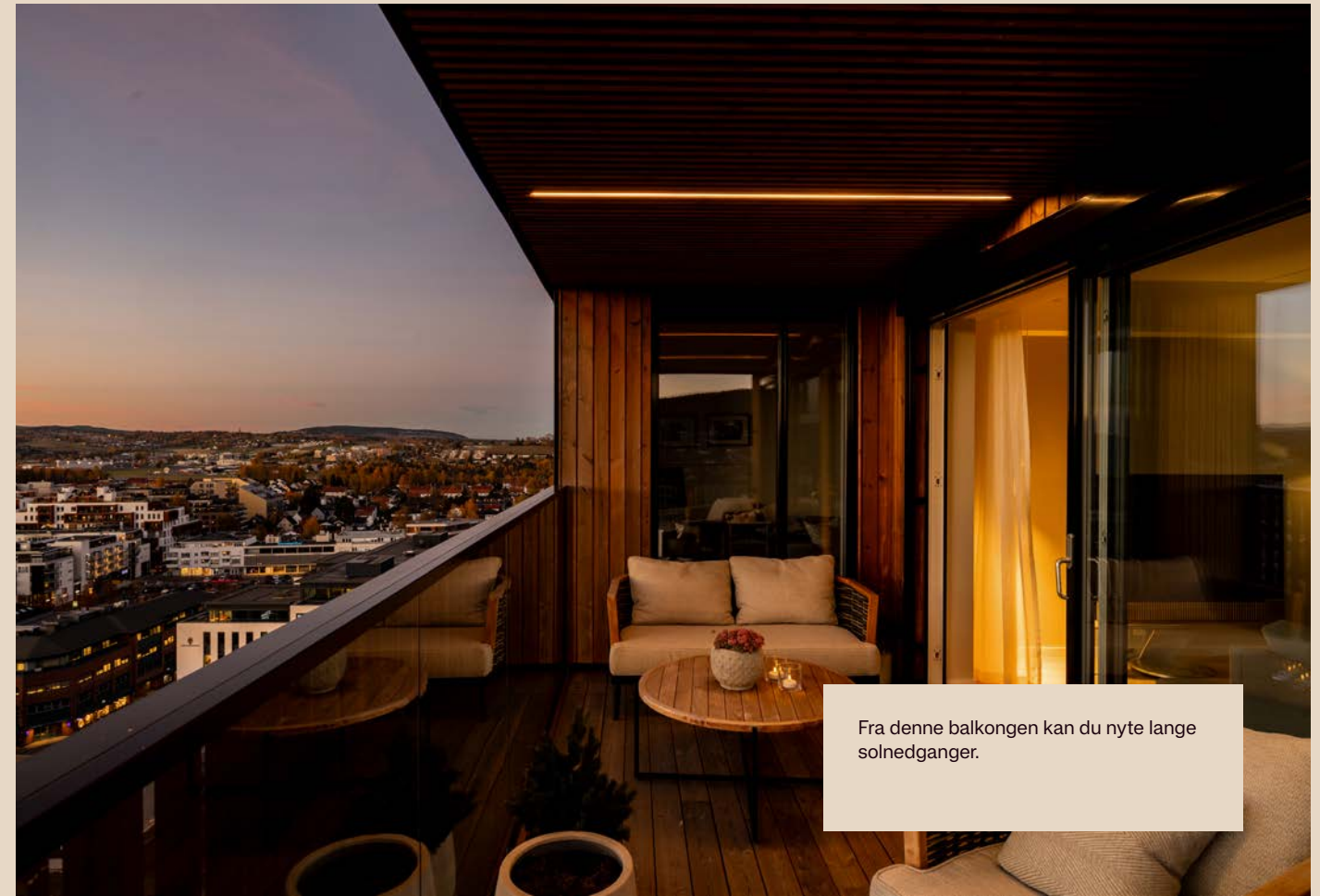
Det er god plass til å innrede etter eget ønske og behov.



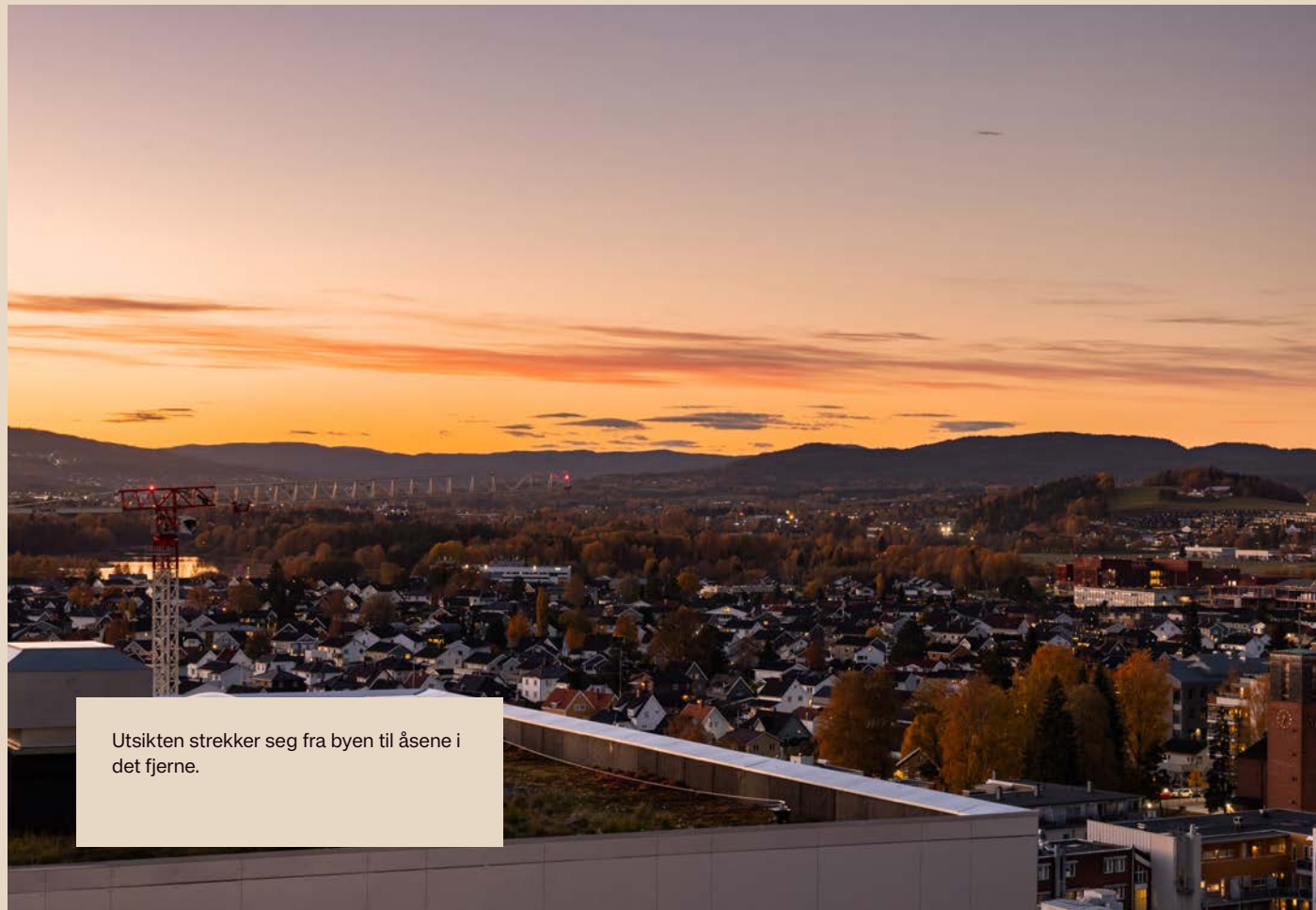
Leiligheten ligger høyt og fritt, og har en lys og luftig stue med store vindusflater fra gulv til tak.



Sjeldent god utsikt og stemning.



Fra denne balkongen kan du nyte lange solnedganger.

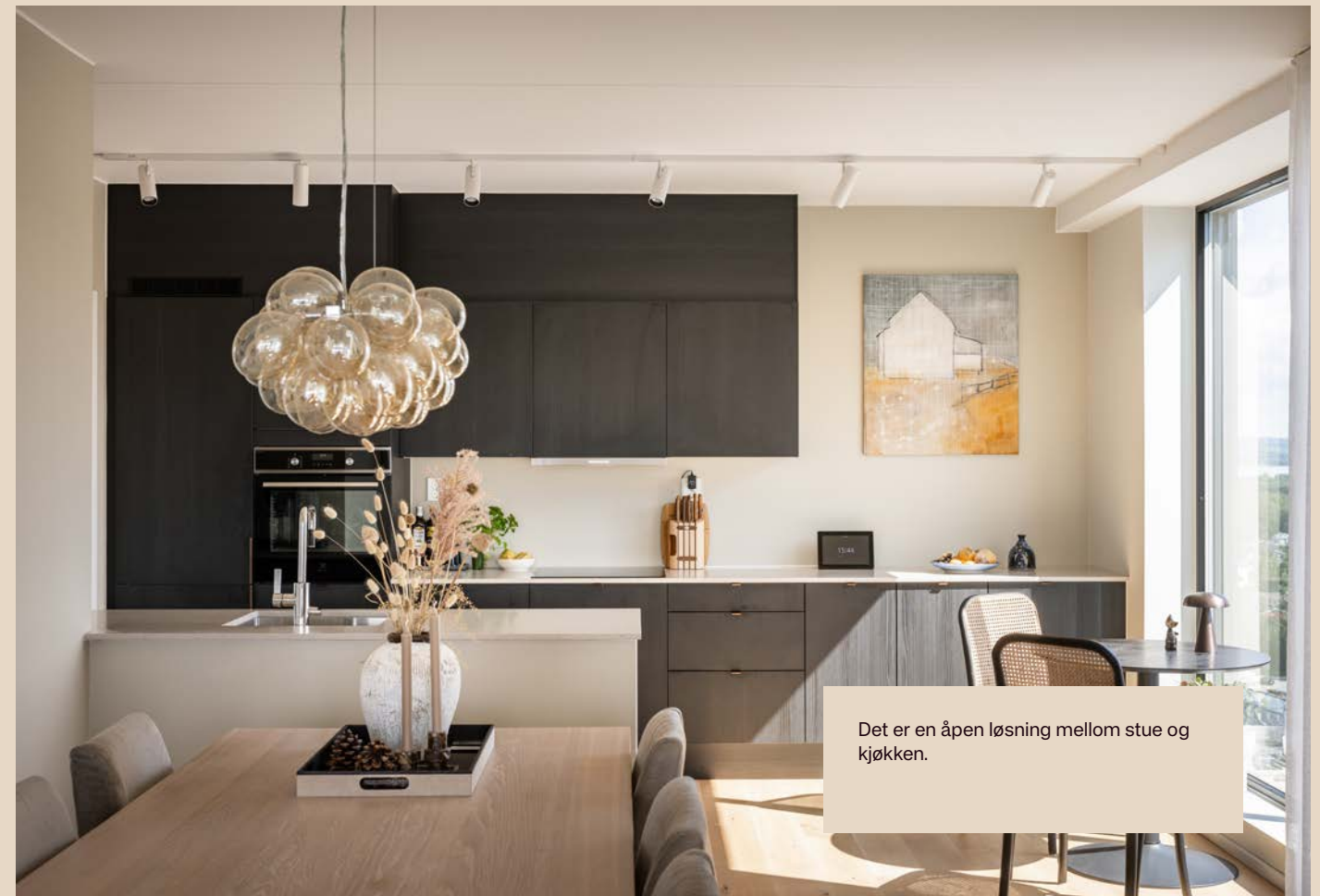


Utsikten strekker seg fra byen til åsene i det fjerne.





Kjøkkeninnredning består av en mørk glatt innredning fra HTH, med lys kompositt benkeplate.

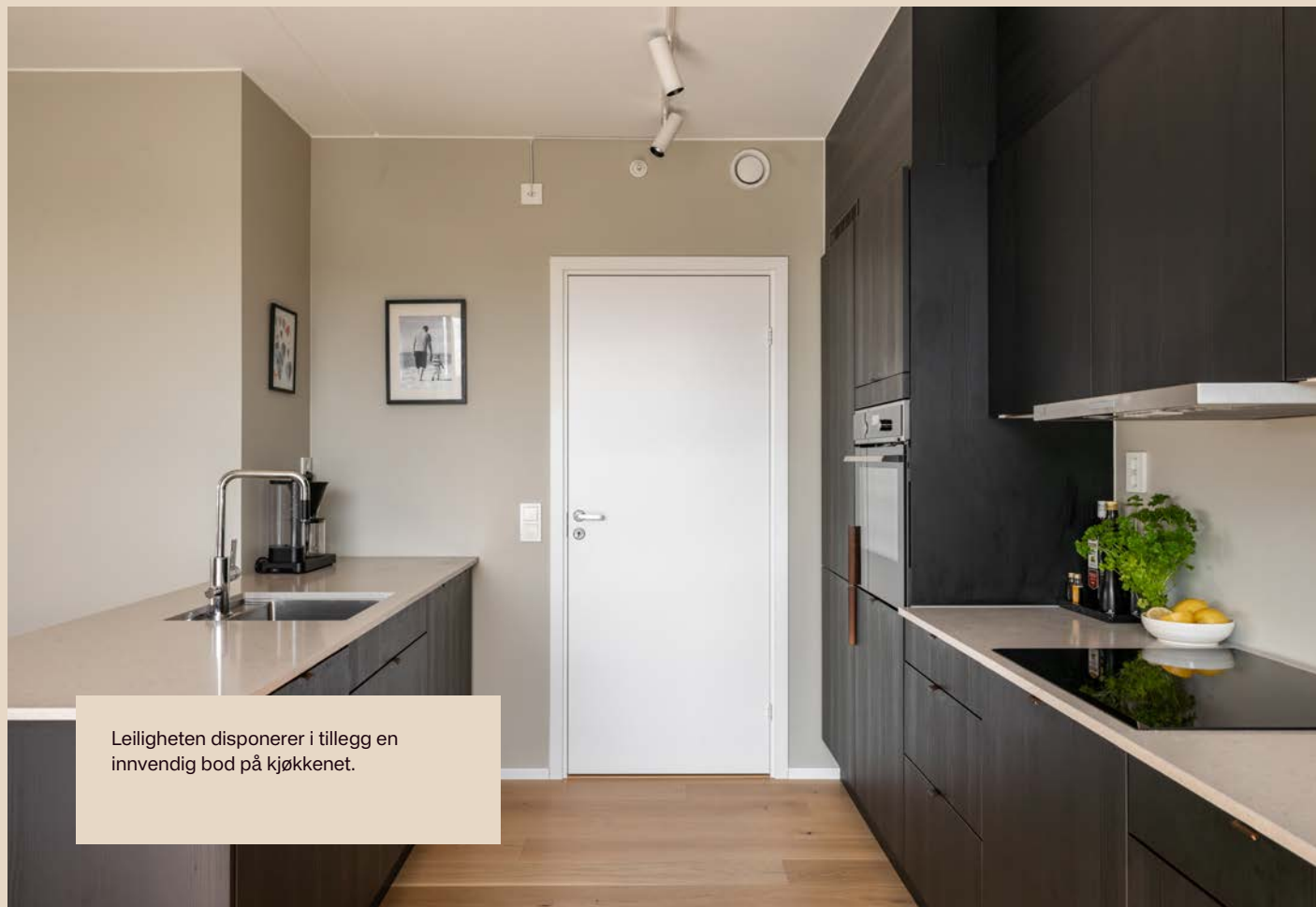


Det er en åpen løsning mellom stue og kjøkken.





En kjøkkenøy gir rommet en åpen og sosial følelse. Utsikten kan du nyte under matlagingen også!



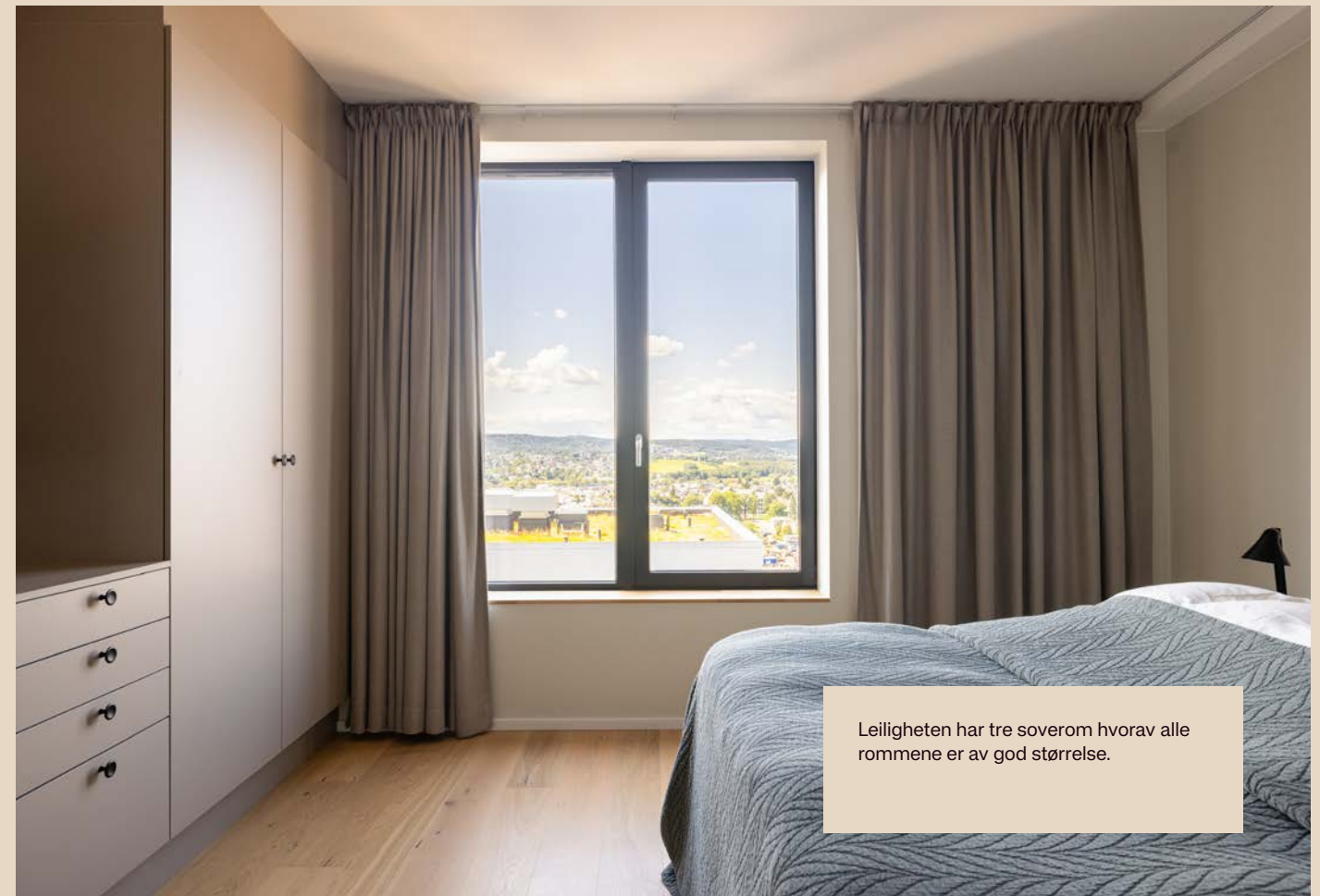
Leiligheten disponerer i tillegg en innvendig bod på kjøkkenet.



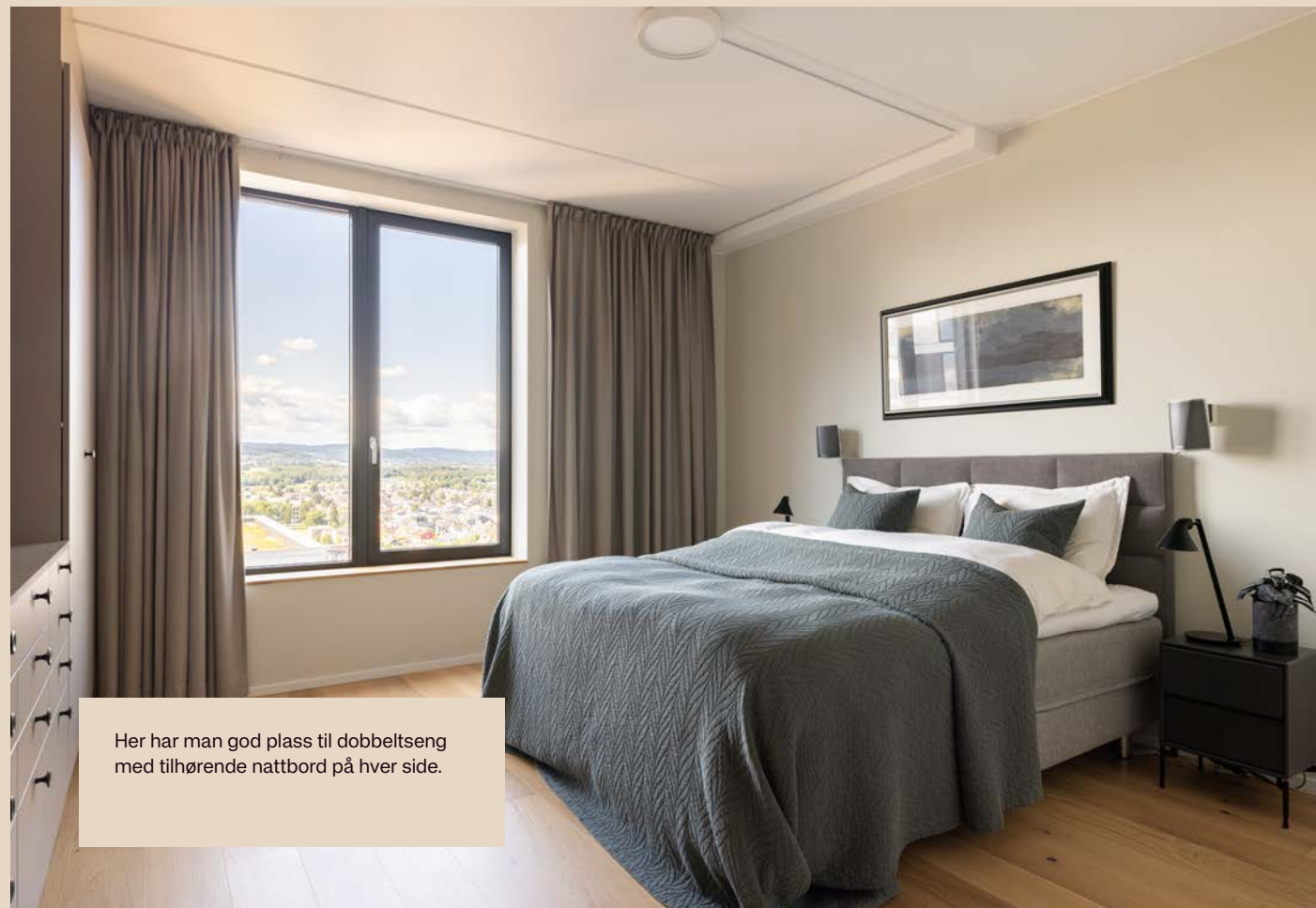
I boden er det lagt innredning fra Ikea, med god plass til oppbevaring



Gang inn til hovedsoverom og bad.



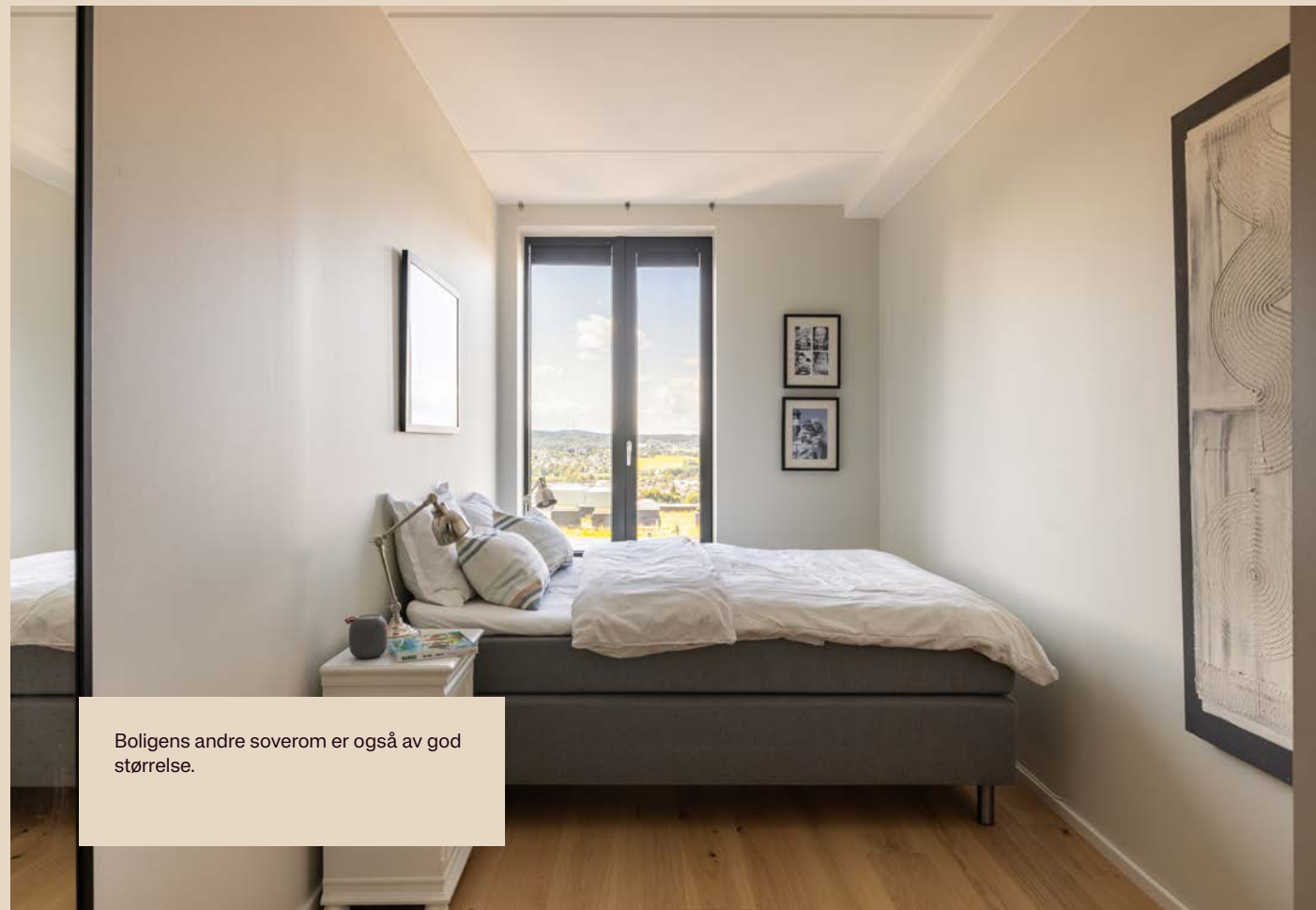
Leiligheten har tre soverom hvorav alle rommene er av god størrelse.



Her har man god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side.



Medfølgende garderobeskap med god plass til oppbevaring av klær og andre personlige eiendeler.



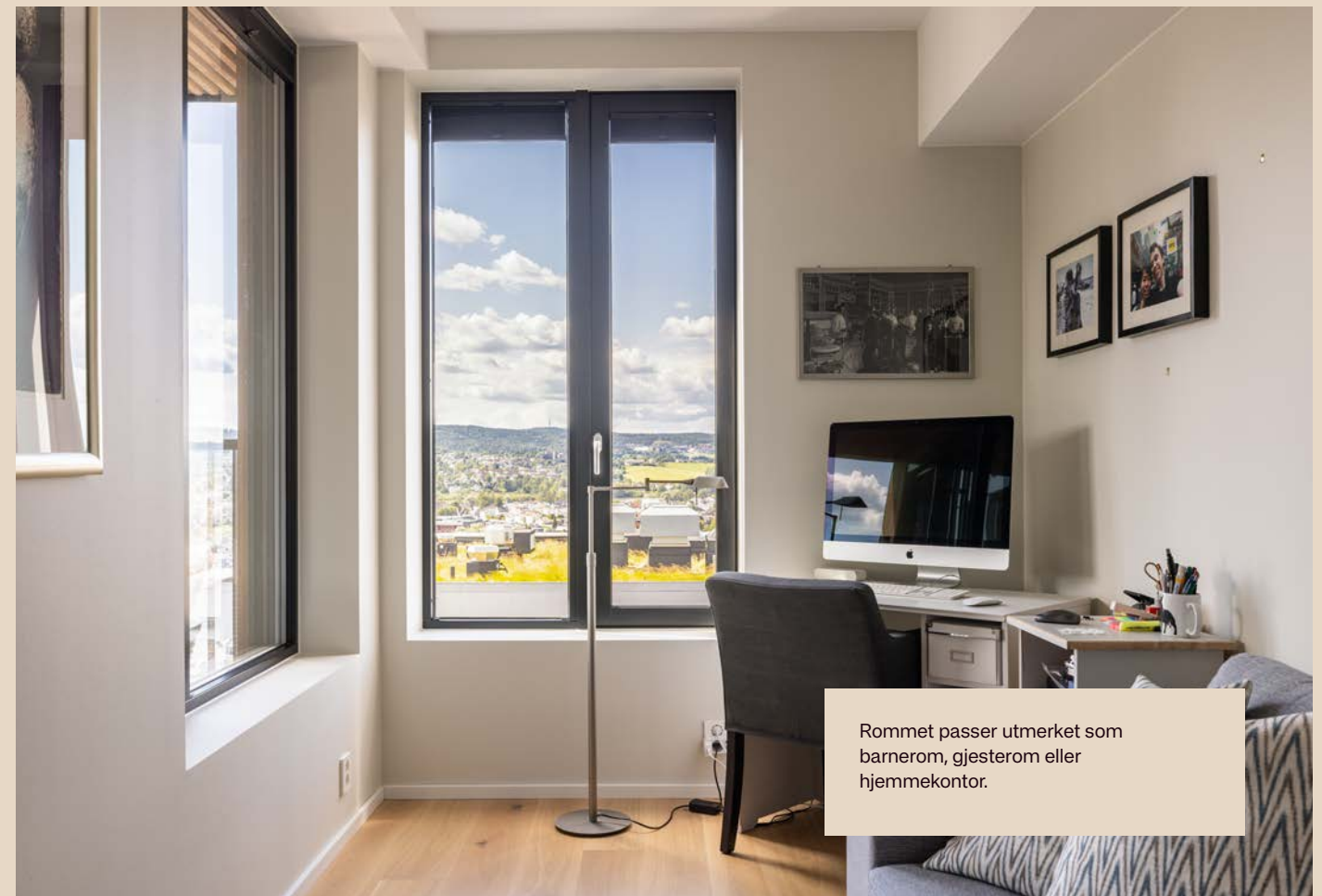
Boligens andre soverom er også av god størrelse.



God plass til tilhørende nattbord.



Soverom III oppleves luftig med store vindusflater og god takhøyde.



Rommet passer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



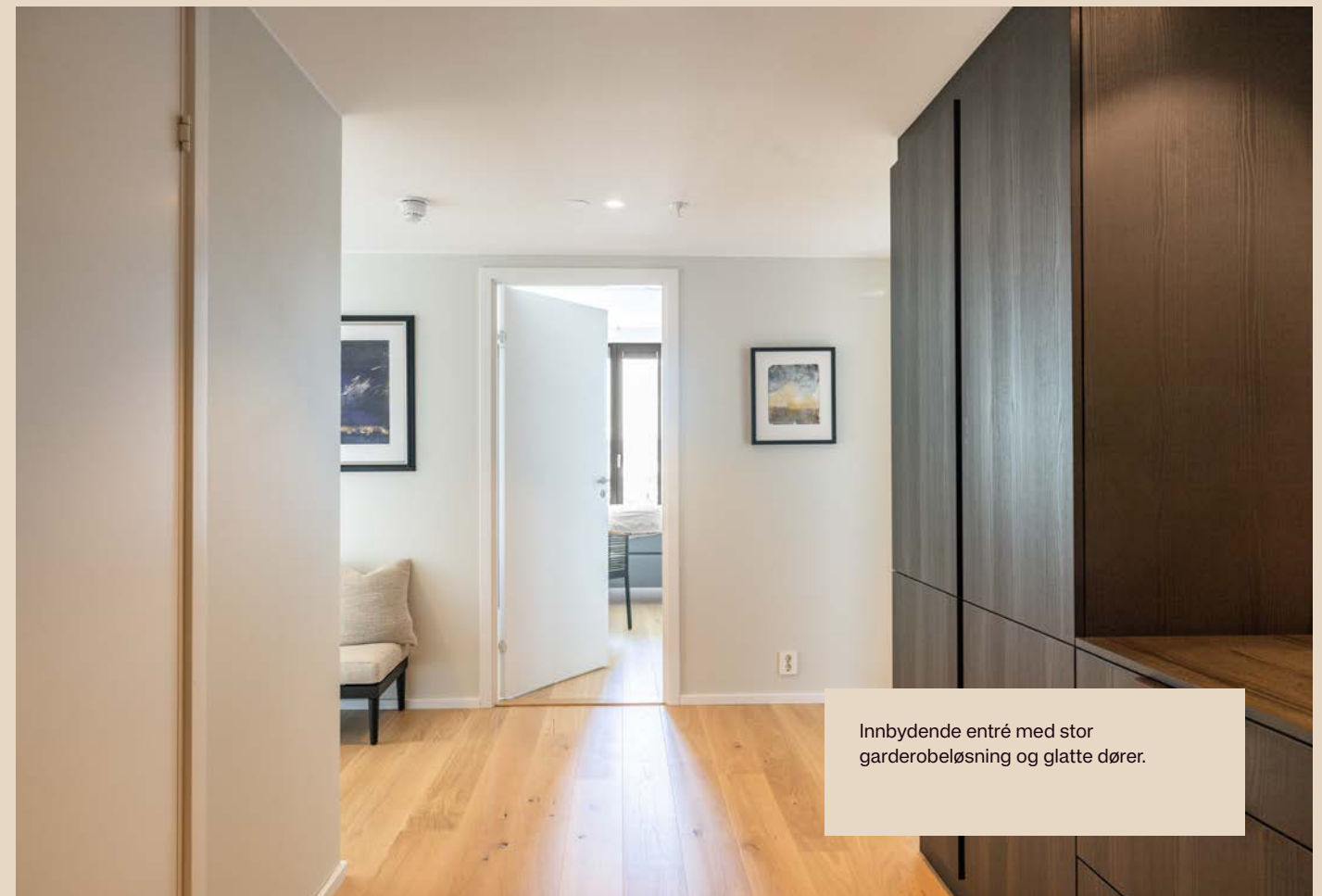
Innredningen består av underskap, servant, speil, vegghegt toalett og dusjhjørne med innfellbare dører.



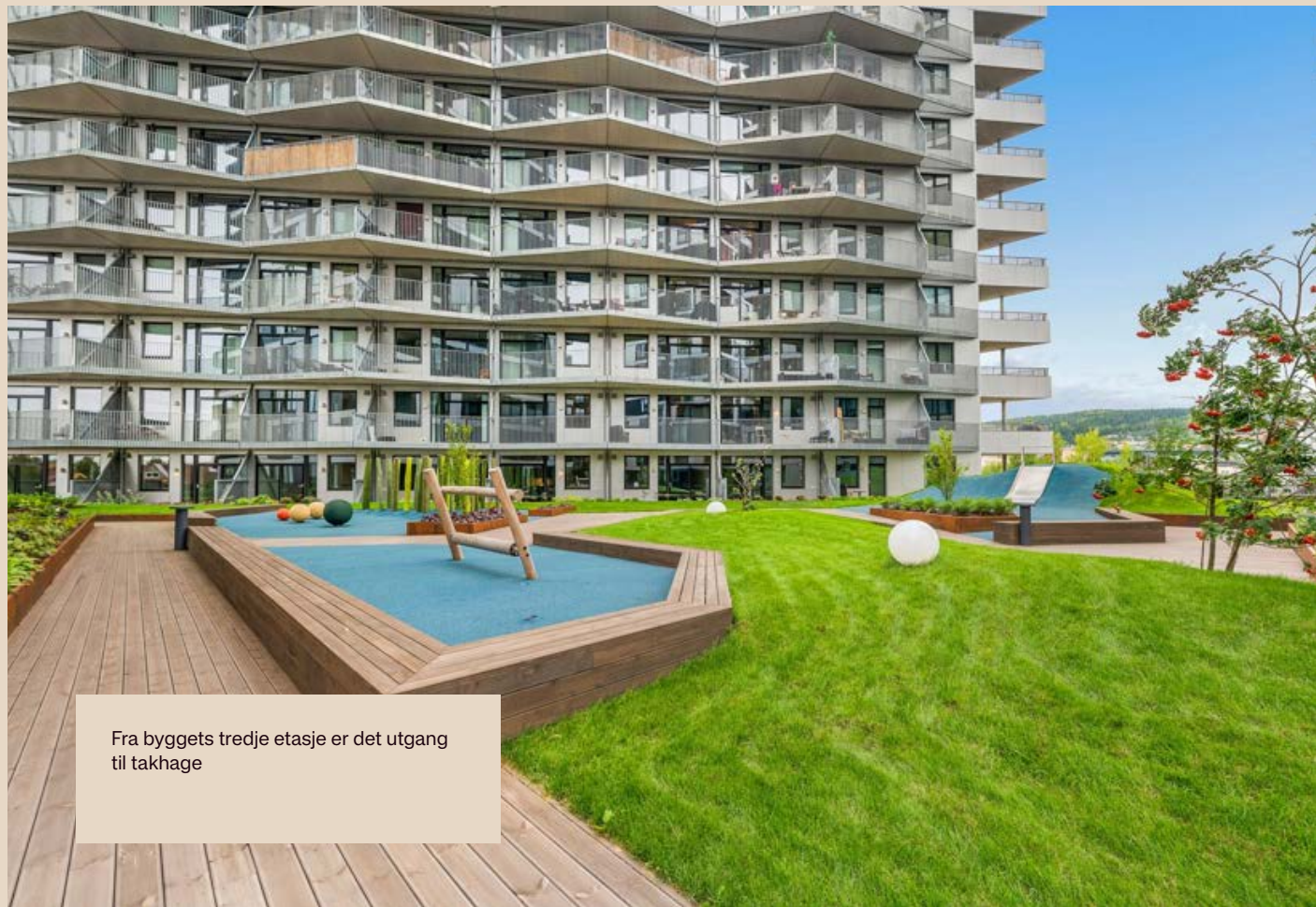
Delikat flislagt bad med elektriske varmekabler og opplegg for vaskemaskin.



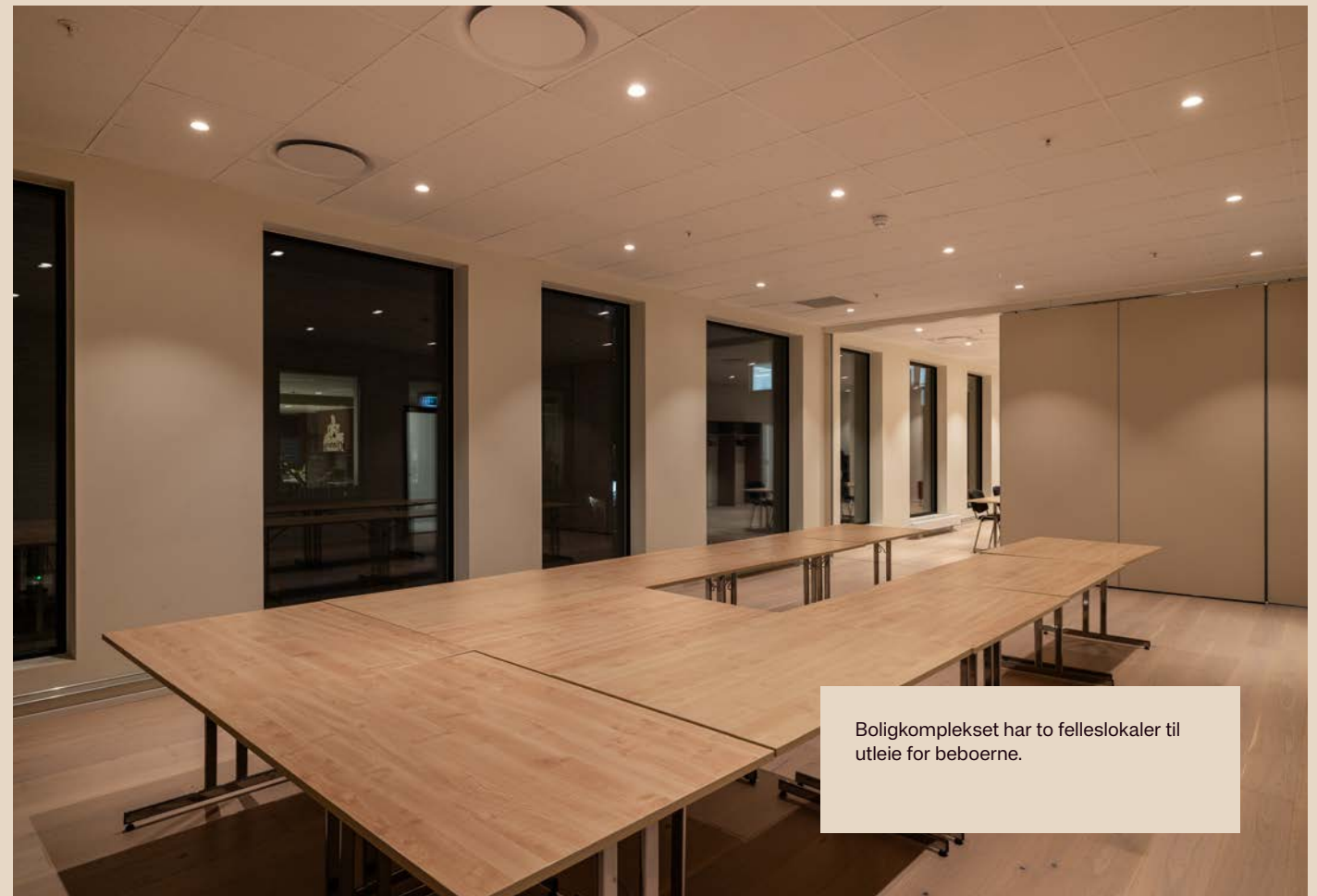
Badet er av god størrelse.



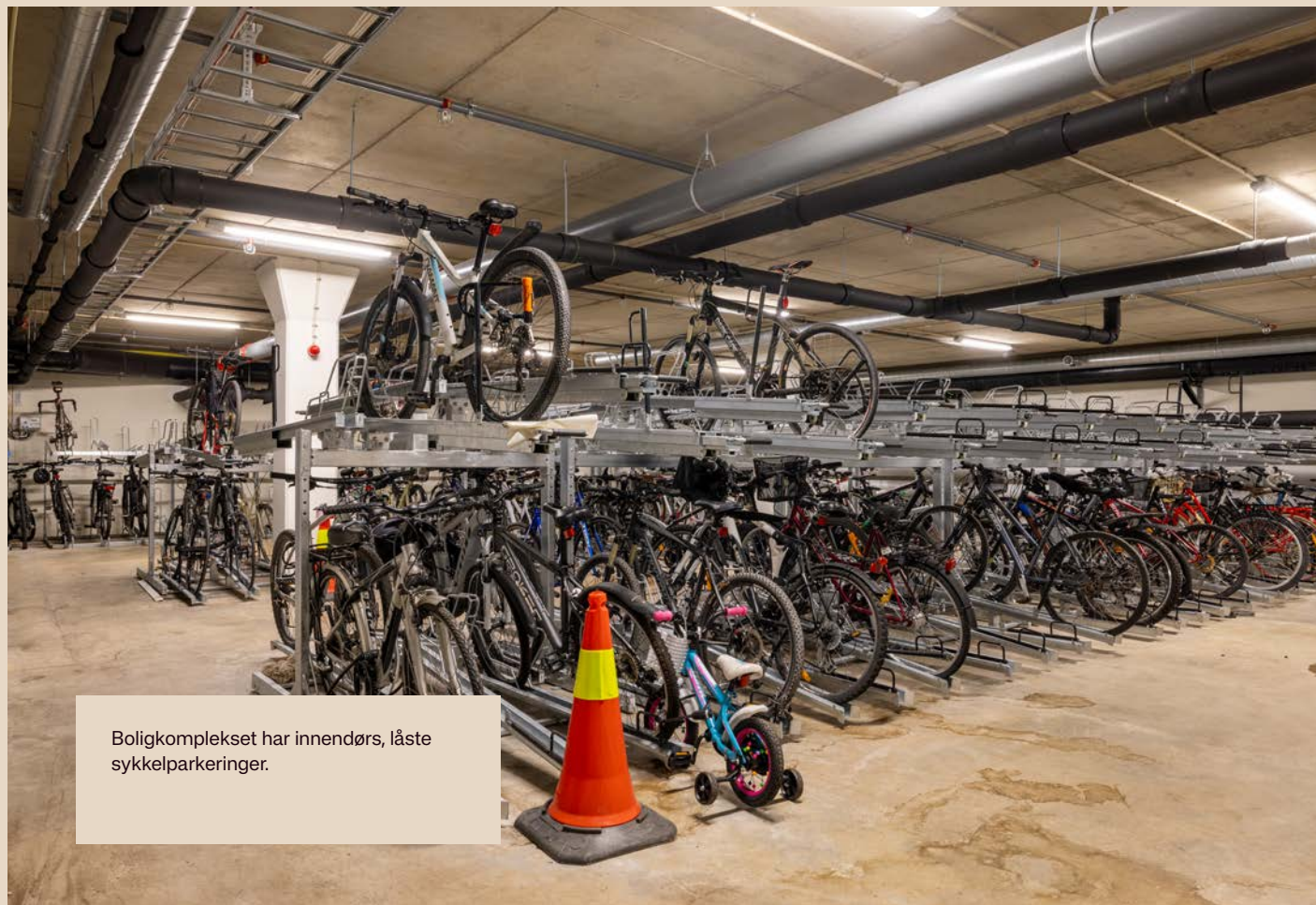
Innbydende entré med stor garderobeløsning og glatte dører.



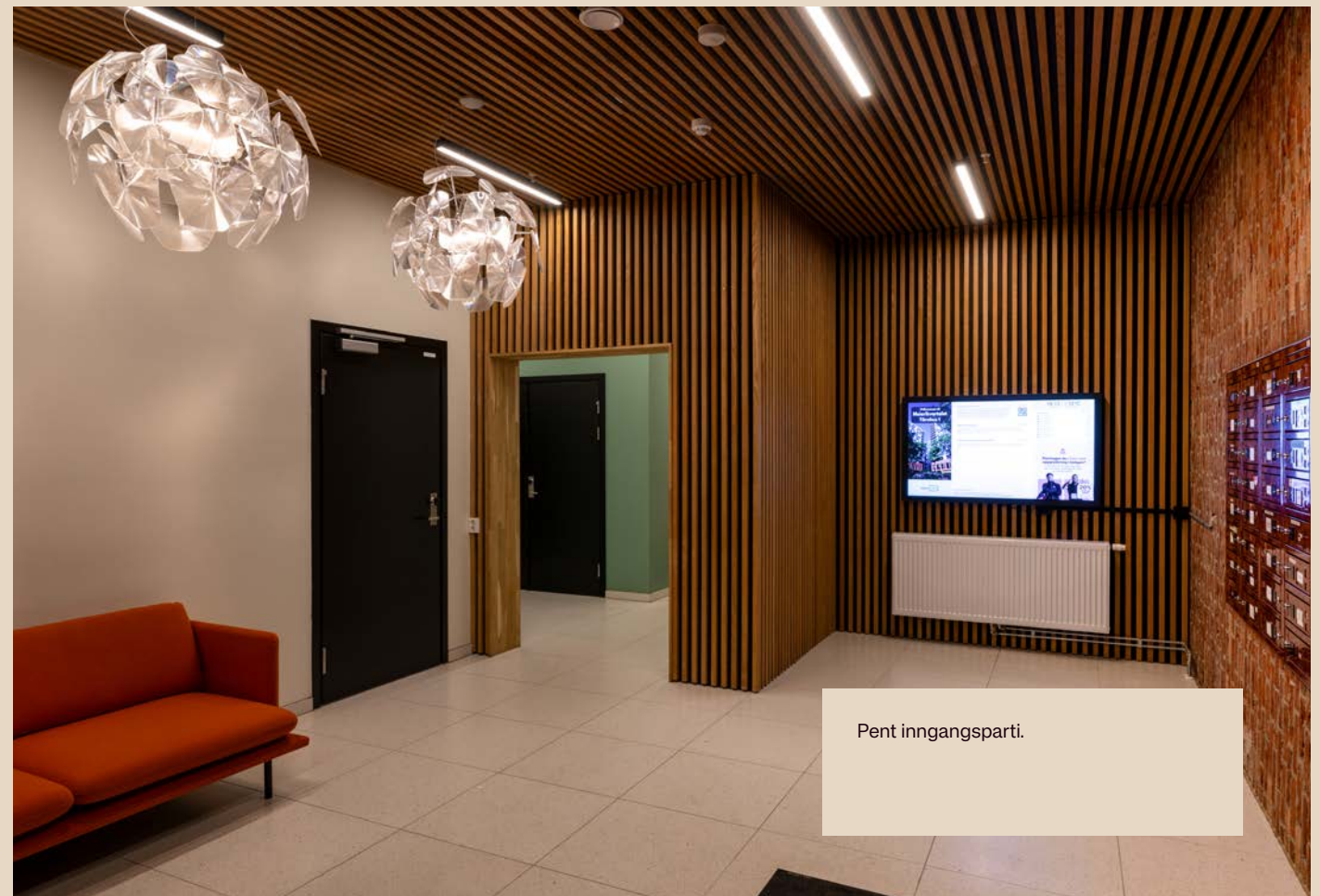
Fra byggets tredje etasje er det utgang til takhage



Boligkomplekset har to felleslokaler til utleie for beboerne.



Boligkomplekset har innendørs, låste sykkelparkeringer.

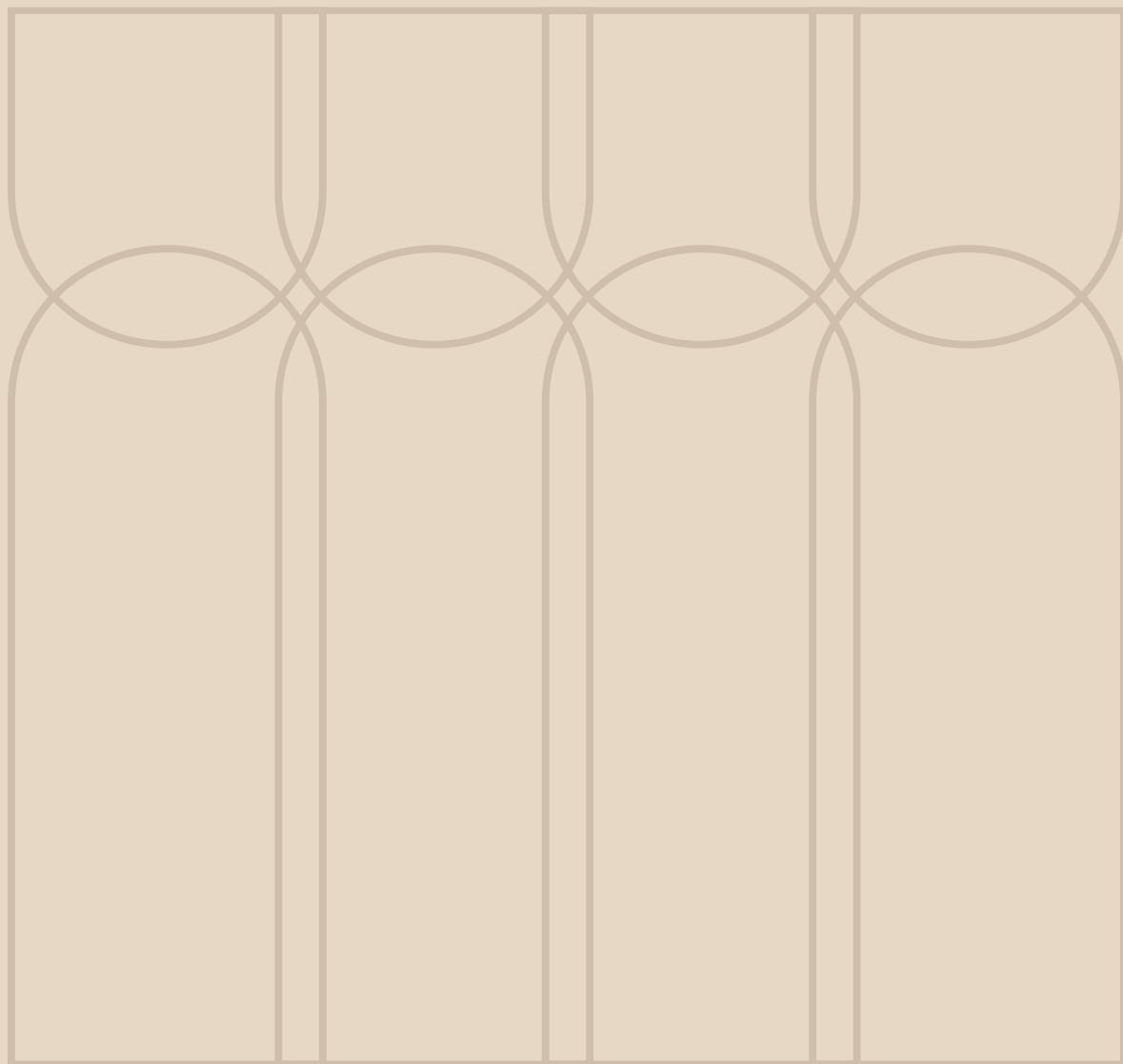


Pent inngangsparti.



Det medfølger en fast garasje plass (nr. 136) i kjeller med EL-lader.

Plantegning



Sørumsgata 7

17. Etasje



SØRUMSGATA 7

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 14 990 000

Omkostninger kjøpers beløp

14 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

374 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

375 840 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))388 340 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))-----
15 365 840 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))15 378 340 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 15 378 340

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 902,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader 5 511,-

Tilleggsytelser: TV/Bredbånd 349,-

Måler: 2102 Techem avleser - Vann/avløp: Akonto vann
og avløp (21023 - 63): 1 042,-Fjernvarme og varmtvann avhenger av forbruk og vil
varierte fra husstand til husstand.Inkl. felles byggforsikring, akonto vann og avløp,
forretningsfører, grunnpakke kabel-TV og bredbånd.På grunn av prisstigning og renteøkning er det
påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av
denne salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Kr 3 490,- (2025)

Eiendomsskatt i Lillestrøm kommune utgjør 2‰ av
skattegrunnlaget. For boliger benyttes
skattemyndighetenes formuesverdi med 30%
reduksjon, og det gis bunnfradrag på 2,2 millioner kroner
per godkjent boenhet. Skatten faktureres i to terminer
årlig.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld

Ingen fellesgjeld pt.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: TV/Bredbånd via Telia inkludert i
felleskostnadene mot en kostnad på kr 349,-.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 12 103 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 2 013 007(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 8 052 027(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Festekontrakt

Årlig festeavgift: Kr 241 589

Festekontrakt datert: 01.01.2014.

Festetid: Kontrakten ble inngått 01.01.2014 og gjelder i 99 år, frem til 01.01.2113.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften kan oppreguleres hvert år tilsvarende 100% av endring i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (eller annen tilsvarende dersom denne skulle utgå). Første regulering blir 01.01.2015. Basistall for reguleringen er indekstallet pr.31.12.13.

Beliggenhet

Meierikvartalet – Lillestrøms nye, urbane nabolag:

Midt i hjertet av Lillestrøm finner du Meierikvartalet – et moderne og levende nabolag som gir deg alt du trenger rett utenfor døren. Her kan du bo, handle, spise godt, oppleve kulturlivet og nyte byens pulserende atmosfære

– alt på ett sted.

Leiligheten ligger perfekt plassert i sentrum, med kort vei til både kollektivtransport og byens mange fasiliteter. Lillestrøm er en by i stadig utvikling med et spennende kulturtilbud, livlige handlegater, unike nisjebutikker, samt et rikt utvalg av restauranter, kaféer og utesteder.

Byen kan skilte med et flott kulturhus, kino og en rekke arrangementer gjennom året. På torget arrangeres det jevnlig konserter og forestillinger, og under den populære Byfesten fylles sentrum av liv, mennesker og kjente artister på flere scener.

For den aktive er det kort vei til Åråsen stadion, Sørums gård, Skedsmohallen, Lillestrøm golfklubb og flotte turstier. Om sommeren er Nebbursvollen Friluftsbad et yndet sted for bad og soling, med basseng, vannsklier, grønne områder og kiosk. Langs Nitelva finner du også idylliske turområder, opplyste stier for joggeturer og flere spennende kunstverk og skulpturer som setter preg på bybildet.

Dagligvarehandelen er godt dekket med blant annet Kiwi, Rema 1000 og Meny rett i nærheten. Like ved ligger også Lillestrøm Torv kjøpesenter og et mangfold av butikker og servicetilbud i sentrumsgatene. Ønsker du større utvalg, er det kort vei til både Coop Obs Hypermarked og Strømmen Storsenter – et av Norges mest komplette handlesentre.

Kommunikasjonen er utmerket med både buss og tog. Lillestrøm stasjon ligger kun 600 meter fra boligen, og toget tar deg til Oslo S på ca. 10 minutter eller til Oslo Lufthavn på 12 minutter. Med bil er det kort vei til Strømmen (5 min), Lørenskog (8 min), Oslo S (16 min) og Gardermoen (23 min).

Familier har også gode muligheter i området med gang- og sykkelavstand til Vigernes barneskole, Kjellervolla ungdomsskole og videregående skoler i både Lillestrøm og Skedsmo. OsloMet har i tillegg en egen campus på

Kjeller. Det finnes et bredt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærområdet.

Parkering

Det disponeres en parkeringsplass i garasjekjeller. Det gjøres oppmerksom på at garasje plass er systemparkering, og plassen befinner seg på plattform. Adkomst til garasjekjeller er via heis.

Det er montert Zaptec lader på garasjeplassen.

Faktureres etter forbruk.

Administrert gjennom appen Charge 365.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Festet

Tomtestørrelse: 529 m²

Festet tomt.

Festeavgiften faktureres samlet for Gnr 81 Bnr 947 i

Lillestrøm kommune.

Festavgiften fordeles på eierseksjoneierne.

Gnr 81 Bnr 947

Bortfester er Jon Sandberg, Ellen Sandberg og Eva

Lundene.

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.)

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 03.11.2022. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen:

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 byggarbeider og byggeplass.
4. Nødvendige parkeringsplasser, bodar, 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.

Stor Oslo Eiendom opplyser at fristen for ferdigattest er utsatt på grunn av mindre gjenstående arbeider i

næringslokalene og arbeid med å fremskaffe samsvarserklæringer. Utbygger har en pågående prosess med å skaffe ferdigattest for prosjektet.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Byggetegninger samstemmer med dagens planløsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 03.11.2022.

Innhold

Boligen inneholder: Entré, kjøkken, stue, 3 soverom, 2 bad og bod.

Det medfølger en bod i kjelleren på ca. 6 kvm.

Det medfølger også en fast garasje plass i felles garasjekjeller med lader.

Areal

BRA - i: 128 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 134 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

17. etasje

BRA-i: 128 m² 3 Soverom, entre, stue, kjøkken og 2 bad, innvendig bod

BRA-e: 6 m² Bod

TBA fordelt på etasje

17. etasje

12 m² Terrasse

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

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

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%.

Arealene må anses som omtrentlige.

Standard

Entré:

Lys og innbydende entré med elegant eikeparkett.

Vegger i delikate, lyse toner og tak med moderne downlights. Stilfull garderobeløsning gir god oppbevaringsplass.

Soverom 1:

Romslig og luftig hovedsoverom med vakker eikeparkett og malte vegger i tidløse farger. Integrerte garderobeskap og downlights i himling gir et eksklusivt preg.

Soverom 2:

Lyst og trivelig rom med gjennomgående eikeparkett og malte vegger. Garderobeskap gir praktisk lagringsplass.

Soverom 3 / Kontor:

Fleksibelt rom med samme gode standard som øvrige soverom. Eikeparkett og lyse vegger gir et ryddig og funksjonelt uttrykk.

Bad 1:

Lekker hovedbad med varme i gulvet og store, beige fliser som gir en moderne og eksklusiv følelse. Dusjsonen er nedsenket med elegante, innfellbare dusjvegger. Stål-himling med downlights, vask med underskap, speil og vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon sørger for god lufting.

Bad 2:

Stilfullt gjestebad i samme kvalitet som hovedbadet. Beige fliser, varme i gulvet, innfellbare dusjvegger, vask med vegghengt skap, speil og innebygd wc. Balansert ventilasjon sørger for god lufting.

Kjøkken:

Moderne HTH-kjøkken med mørk innredning og slitesterk 20 mm kompositt benkeplate. Integrerte hvitevarer og god arbeidsplass. Balansert ventilasjon sørger for god lufting.

Stue:

Romslig og lys stue med eksklusiv eikeparkett og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Utgang til vestvendt balkong på ca. 12 m². Målt takhøyde 2,6 m gir en åpen og luftig følelse.

Bod ved kjøkken:

Praktisk bod med eikeparkett, malte vegger og IKEA-innredning – ideell som ekstra oppbevaringsplass.

Kjeller:

Parkeringsplass i kjeller (merket 136) med egen billader. Romslig bod på ca. 6 m² (merket H1702) gir god lagringskapasitet.

Dette er et moderne kvalitetsbygg hvor hver detalj er nøye gjennomtenkt for å gi beboerne trygghet og en enklere hverdag:

Bygget er utstyrt med Defigo porttelefon med kamera, toppmoderne panel og app-styring, slik at du alltid har full kontroll, uansett hvor du er. Yale Doorman elektroniske dørlåser og nøkkelfri adgang på hoveddøren gir maksimal bekvemmelighet og sikkerhet.

Heisene leveres av Kone, og alle dører er utstyrt med robuste Dormakaba-dørlukkere for trygg og stabil drift. Hver leilighet har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, inkludert filterabonnement for å sikre jevn, frisk luft gjennom hele året.

Med Comfort Bridge-systemet og en integrert smarthusløsning kan du enkelt overvåke og styre varme, lys og dører direkte fra mobilen. Fellesarealene er videoovervåket, og bygget har et avansert brannvarslingsanlegg direktekoblet til NRBR, i tillegg til å være fullsprinklet.

Internett leveres via fiber, og bygget følges opp av en dedikert vaktmester som daglig ser etter fellesområdene. Renholdet ivaretas av et profesjonelt

vaskefirma, og uteområdene har gatevarme som smelter snøen for deg gjennom vinteren. En egen gartner sørger for velstelte blomsterbed, grøntområder og frodig takhage.

Bygget holder høy miljøstandard og kvalifiserer for BREEAM-sertifisering.

I fellesetasjene finner du flislagte gulv, brannsikre møbler, og elegante postbokser med mursteinsdekor som setter et stilfullt preg på inngangspartiet.

Hvitevarer: Integreerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lampen over stuebordet
- Bilder og vegghengte pyntegenstander.
- Høytalere på soverom
- To spotter som henger ned like ved tv vegg

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært.

Ibhm etterkontroll og demontering av for mange installerte målere.

Bundebygg (hovedentreprenør for nybygget Meierikvartalet).

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Er vel ikke relevant spørsmål om leilighet i 17. etg. Men det har vært utbedret lekkasjer i garasjeanlegg mv. Ikke noe som har affisert vår garasjeplass eller bod. I tillegg sykkelbod har det vært en lekkasje ifbm pumpevikt.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært.

Det har tidligere vært utført etterjusteringer av fjernvarme og varmtvann. Det har ikke affisert vår leilighet spesifikt, men sentrale funksjoner for bygget. Bundebygg (hovedentreprenør).

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Zaptec lader tilknyttet felles strømstyringsanlegg for hele Meierikvartalet. Administreres gjennom appen Charge365.

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

Ja, kun av faglært.

Innglassing av veranda (til rekkverkshøyde). Glassmester Reidar Hesler AS.

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

Byttet vindu i stuen pga. påvist defekt i glasset ved innflytting. En lekkasje fra reststående vann i betongelementene i Master Bedroom ble påvist og utbedret av Bundebygg i 2025. Ingen problemer etter dette.

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

I forbindelse med driftsproblemer med systemparkering er det pågående tvist med utbygger. Vi har ikke P-plass i slik systemparkering. Ellers er dette et stort og komplekst prosjekt og det er styrene som har oversikt over hvilke tvister som fortsatt er uløst i forhold til utbygger.

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

Det skal ha vært påvist skjeggkre i garasjeanlegg og noen få av leilighetene, noe som er ganske vanlig etter innflytting i nybygg. Ikke påvist skjeggkre i vår leilighet, men styret vedtok likevel å gjennomføre en komplett sanering (garasjeanlegg/boder/fellesarealer og alle leiligheter). Dette ble utført i 2024/2025 av firmaet ANTICIMEX.

Tilleggskommentar:

Vi har bare ett avvik som enda ikke er behandlet/utbedret av utbygger. Det dreier seg om et toalett tilknyttet Master Bedroom som er montert 2 cm høyere enn anbefalt "norm". Det er innmeldt i Bundebyggs ettermarkedsportal, men dette er først og fremst gjort av hensyn til om ny eier kanskje ønsker å få toalettet senket. Vi har selv ikke ønsket dette.

Moderniseringer og påkostninger: - Montert garderobeskap i entré (inkl. speil over skap) og soverom - Innredet bod ved kjøkkenet (Plass til ekstra kjøleskap, hyller og kjøkkeninnredning fra IKEA) - Montert innglassing av terrassen (til rekkverkshøyde)

- Montert lamper (2 «dråper») i kroken ved utgangsdør til terrassen)

- Montert lampe over spisebord

- Montert skinne med spotter i taket over kjøkken

- Montert gardinskinner

- Montert utvendige, motoriserte og appstyrte markiser på alle vindu

- Montert innvendige «blinds» på vinduene i soverom 2 og 3.

- Skiftet vindu i TV-stue pga produksjonsfeil (påvist før innflytting)

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utarbeidet en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningsesakkyndig.

Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget.

Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter nøye leser gjennom disse dokumentene før de legger inn bud.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Ingen

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Ingen

Øvrig informasjon

Adresse

Sørumsgata 7, 2000 LILLESTRØM

Gnr. 81, bnr. 2696, ideell andel 1/1

Gnr. 81, bnr. 947, ideell andel 1/1

i Lillestrøm kommune.

Selger

Finn Berset og Lillian Berset

Sameie

Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 929119290

Sameiets navn er Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 10.11.2021.

Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie består av 64

boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

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

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP4818514

Husdyr: 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 opptre truende, skremmende, eller er til sjenanse for brukere, skal ikke gis adgang til fellesarealer

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Krever ikke styregodkjennelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapet for 2023 viser et underskudd på 38 870,-.

I 2024 var det budsjettetert med et overskudd på 142 809,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

- Fjernvarme

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 2.260 kWh for 2024. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til blant annet forretning, kontor, bolig, offentlig og privat tjenesteyting. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller

gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

3205/81/2696/63:

16.01.2014 - Dokumentnr: 42966 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: NOK 2 400 000

Gjelder fra dato: 01/01-2014

Tomteverdi: NOK 40 000 000

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696 F

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

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

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2696 F

Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2022 - Dokumentnr: 525583 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Forpliktet til å være medlem av felles driftsforening

Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2022 - Dokumentnr: 1211548 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder feste

Gjensidig rett gjelder adkomst til takhagen

Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2022 - Dokumentnr: 1211548 - Bestemmelse om

adkomstrett

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2715

Adkomst til takhage

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2021 - Dokumentnr: 1415850 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 63

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 129/4751

28.04.2022 - Dokumentnr: 454131 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:1

Rtil

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:65

Rett til å benytte takhage

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2022 - Dokumentnr: 454328 - Bestemmelse om

adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:1

til

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:65

Rett til å bruke sykkeltrapp

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2022 - Dokumentnr: 518482 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:1

til

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:65

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:1

til

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:41

Gjelder kjøreareal i parkeringskjeller

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2022 - Dokumentnr: 543342 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:1

til

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:65

Rett til å benytte utomhusareal

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2022 - Dokumentnr: 563792 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:106

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:1

til

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:65

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:1

til

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2722 Snr:41

Rett til å benytte sykkelparkeringsplasser

Bestemmelse om kostnader vedrørende drift og

vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2022 - Dokumentnr: 1275939 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:947

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:1

til

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2721 Snr:65

Bruksrett til boder

Rettighetshaver kan ikke selge, pantsette eller på annen

måte disponere over sin rettighet på annen måte enn

sammen med sin seksjon i gnr. 81 bnr. 2696

Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for

betaling av kommunale avgifter og eventuell

eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har

legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til

sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant

som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet

foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen.

Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn

legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og

avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til

det kommunale nettet er private, og

vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med

gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen

begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er

tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24.

Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må

være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie

menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30

døgn.

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for

eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke

konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må

kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke

om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om

dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to

boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven §

23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et

firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne

ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin

sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har

sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon,

begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard

kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av

eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås

hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt

eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og

selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet

boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne

boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger

informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &

Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring

som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de

neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i

vedlagte materiell eller på [https://](https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/)

www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold

til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal

følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og

innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger

normalt med i handelen, med mindre det foreligger en

særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf.

avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget

– med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og

selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både

innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra

vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i

salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere

enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av

avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist

som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lån Samme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglere vederlag

Fast provisjon: kr 160 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 31 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 253 670,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner
milad.sabori@emera.no

Tlf: 923 02 030

Ansvarlig megler

Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner
milad.sabori@emera.no

Tlf: 923 02 030

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

26.03.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SØRUMSGATA 7

VEDLEGG

Nabolagsprofil

Sørumsruta 7 - Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Kjerulfs gate Linje 320, 470, 480, 490	1 min	0,1 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min	0,6 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	8 min	0,6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min	21,1 km
Oslo Gardermoen	27 min	

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	12 min	1,1 km
Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	18 min	1,5 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	22 min	1,9 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	8 min	3,6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	11 min	0,9 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	20 min	1,7 km

«Høy standard på hus og mange fasiliteter»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

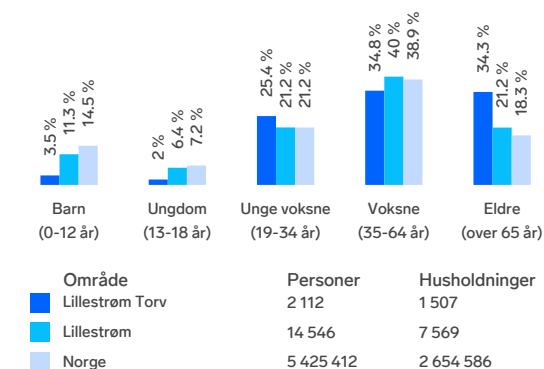
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	7 min	0,6 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	9 min	0,8 km
Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min	1,1 km


Dagligvare

Rema 1000 Meierikvartalet	2 min
Coop Extra Kjerulfs Gate	2 min


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler








-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

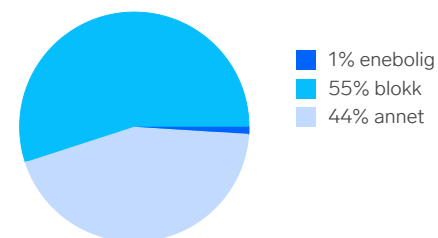
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 81/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 79/100

Sport

-  Lillestrøm videregående Aktivitetshall 9 min  0.8 km
-  Volla skole Aktivitetshall, ballspill 10 min  0.9 km
-  EVO Lillestrøm 2 min 
-  Sterkere Trening 8 min 

Boligmasse





«Sentralt boområde med mange fasiliteter, både kulturelt og med et mangfoldig uteliv. Kort vei til det meste.»

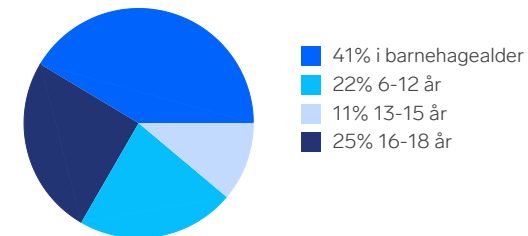
Sitat fra en lokalkjent



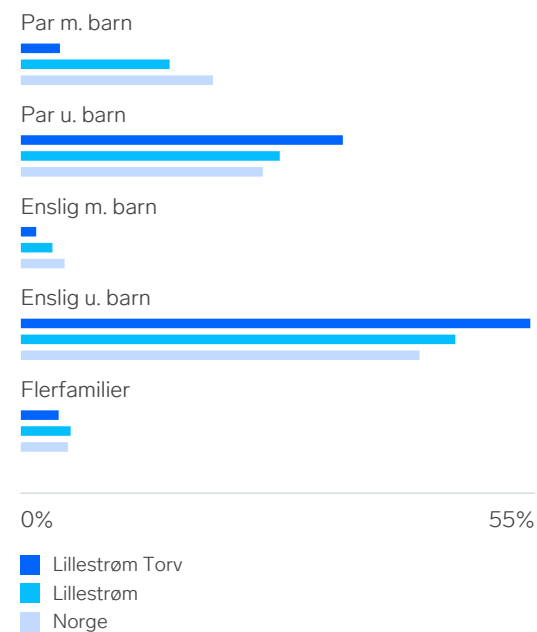
Varer/Tjenester

-  Lillestrøm Torv 3 min 
-  Apotek 1 Meierikvartalet 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

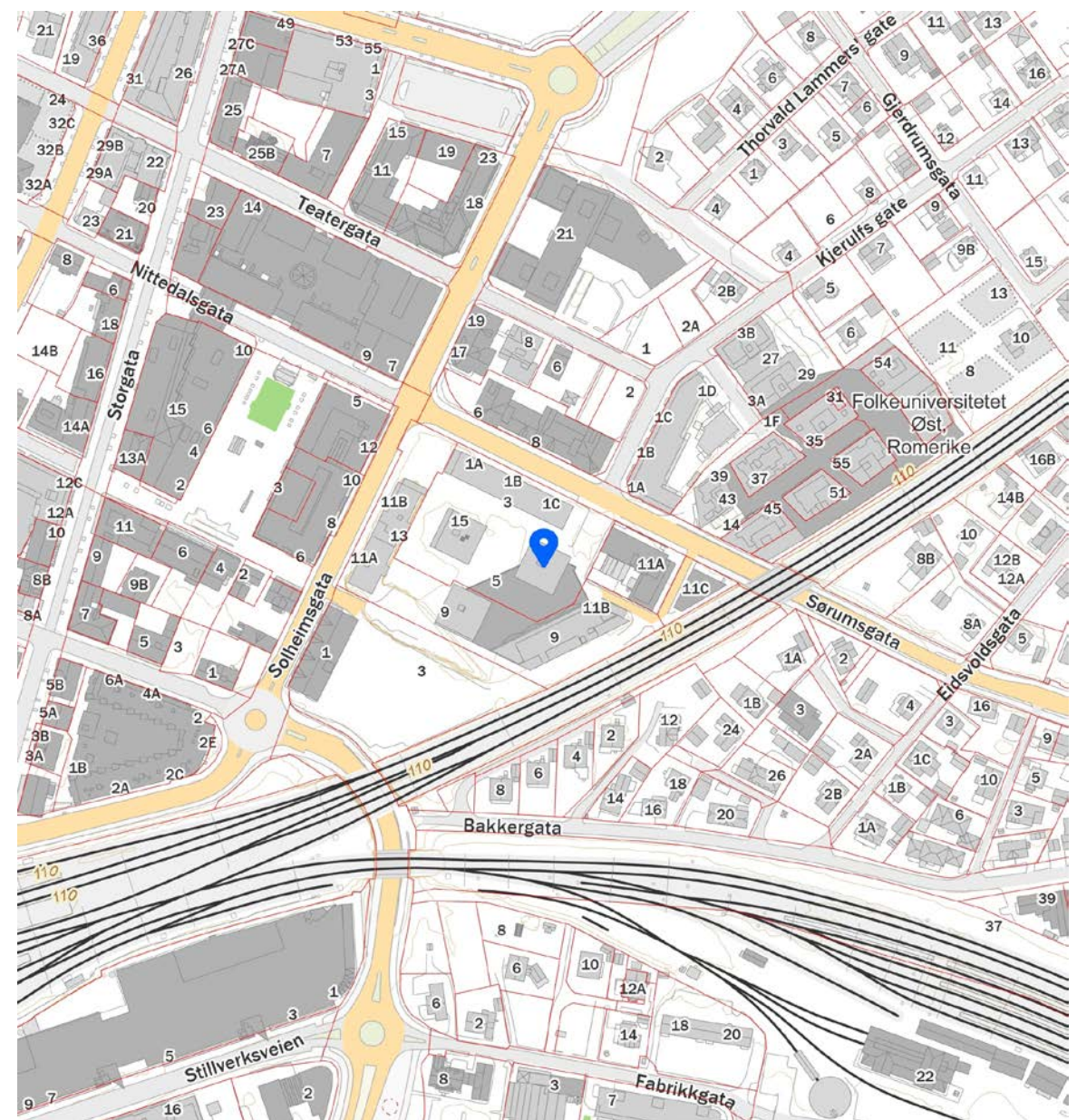
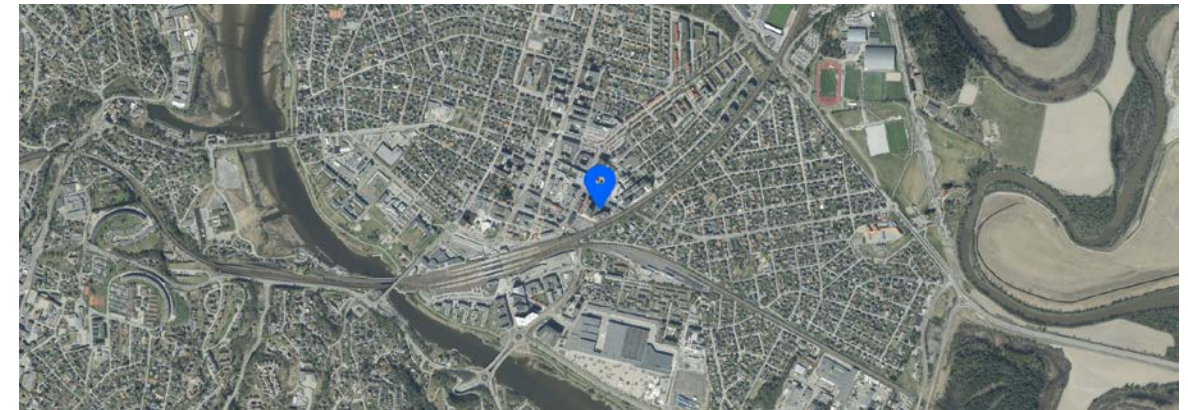


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250051	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lillian Berset	Finn Berset
Gateadresse	
Sørumsgata 7	
Poststed	Postnr
LILLESTRØM	2000
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If Skadeforsikring NUF
Polise/avtalnr.	SP4818514

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LB, FB

1

Document reference: 02250051

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: LB, FB

2

Document reference: 02250051

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Innglassing av veranda (til rekkverkshøyde)
Arbeid utført av	Glassmester Reidar Hesler AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse Byttet vindu i stuen pga påvist defekt i glasset ved innflytting. En lekkasje fra reststående vann i betongelementene i Masterbedrom ble påvist og utbedret av BundeBygg i 2025. Ingen problemer etter dette.

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

Beskrivelse I forbindelse med driftsproblemer med systemparkering er det pågående tvist med utbygger/leverandør av systemene. Vi har ikke P-plass i slik systemparkering. Ellers er Meierikvartalet et stort og komplekst prosjekt og det er styrene som har oversikt over hvilke tvister som fortsatt er uløst i forhold til utbygger.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse Det skal ha vært påvist skjeggkre i garasjeanlegg og noen få av leilighetene, noe som er ganske vanlig etter innflytting i nybygg. Ikke påvist skjeggkre i vår leilighet, men styret vedtok likevel å gjennomføre en komplett sanering (garasjeanlegg/boder/fellesarealer og alle leiligheter). Dette ble utført i 2024/2025 av firmaet ANTICIMEX.

Document reference: 02250051

Tilleggs kommentar

Vi har bare ett meldt avvik som enda ikke er behandlet/utbedret av utbygger. Det dreier seg om et toalett tilknyttet Master Bedroom som er monteret 2 cm høyere enn anbefalt "norm". Det er innmeldt i Bundebyggs ettermarkedsportal, men dette er først og fremst gjort av hensyn til om ny eier kanskje ønsker å få toalettet senket. Vi har selv ikke ønsket dette.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02250051

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lillian Berset	6eac4d2669306bc79fc85 28620f11cf3a7f56e27	13.08.2025 09:42:50 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Finn Berset	afd2fff79894dd591df84a8 71c52b203e40e60fc	12.08.2025 15:53:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250051

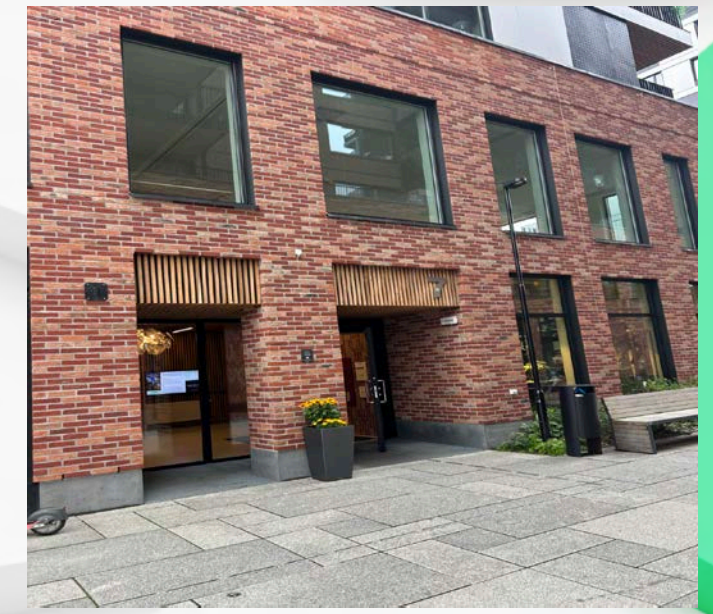
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Sørumsgata 7, 2000 Lillestrøm

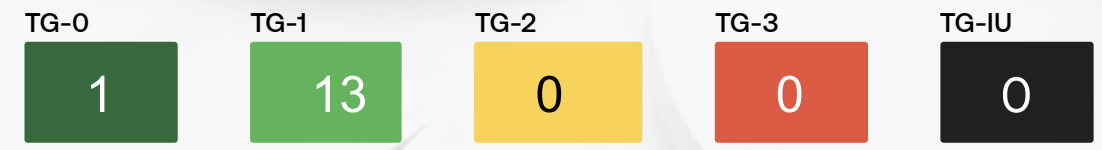
Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk
Byggeår: 2021

BRA: 134 m²
BRA-i: 128 m²
BRA-e: 6 m²



Samlet vurdering



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 etasjeskiller 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 bygningsakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Tore Haugstulen
Firma: Din Takst AS
Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum
Telefon: 90418516
Epost: th@din-takst.no

Informasjon om boligen

Adresse: Sørums-gata 7, 2000 Lillestrøm
Kommunenr: 3205
Seksjonsnr: 63
Byggeår: 2022 - Kilde Norges
Boligtype: Eiendom Boligblokk
Gårdsnr: 81
Andelsnr:
Bruksnr: 2696
Festnr:
Leilighetsnr:

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, plattung

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 dekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattung

TG-1



6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-1	
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 tilleransekrav.	
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.	

6.12 Ildsted/Skorstein

6.13 Kjøkken



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. Integrerte hvitevarer

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk balansert

Oppsummering av avtrekk TG-1

6.14 Lovlighet

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 godkjenning 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 brannslukkingsutstyr 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, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.</p> <p>Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningsakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).</p>	

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 ventilering	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. Vegghengt toalett. 160cm bredt innredning, med ett greps blandebatteri i rustfrittstål. Speil over servanten.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene 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)	m³	34343 m³	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)	m³	34343 m³	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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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».

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 3

- 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 byggevirkosomhet. 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

Dokumentnummer: BYGG-20/00703-103

Side 2 av 3

- **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 ferdigstillelse, er bygg B1 (langs Solheimsgata), B4 basen, deler av kjeller samt utomhusområder.

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

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

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

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

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

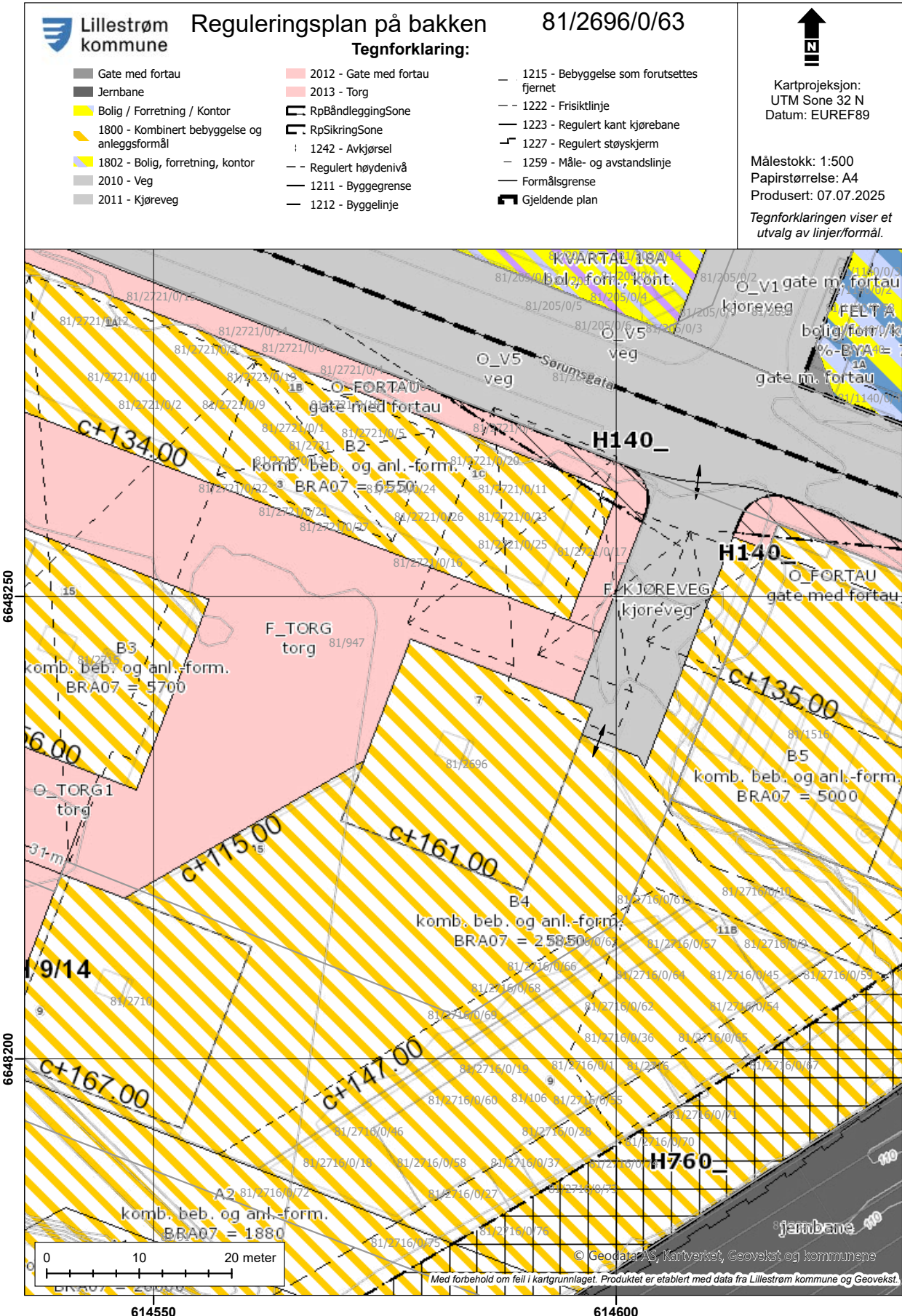
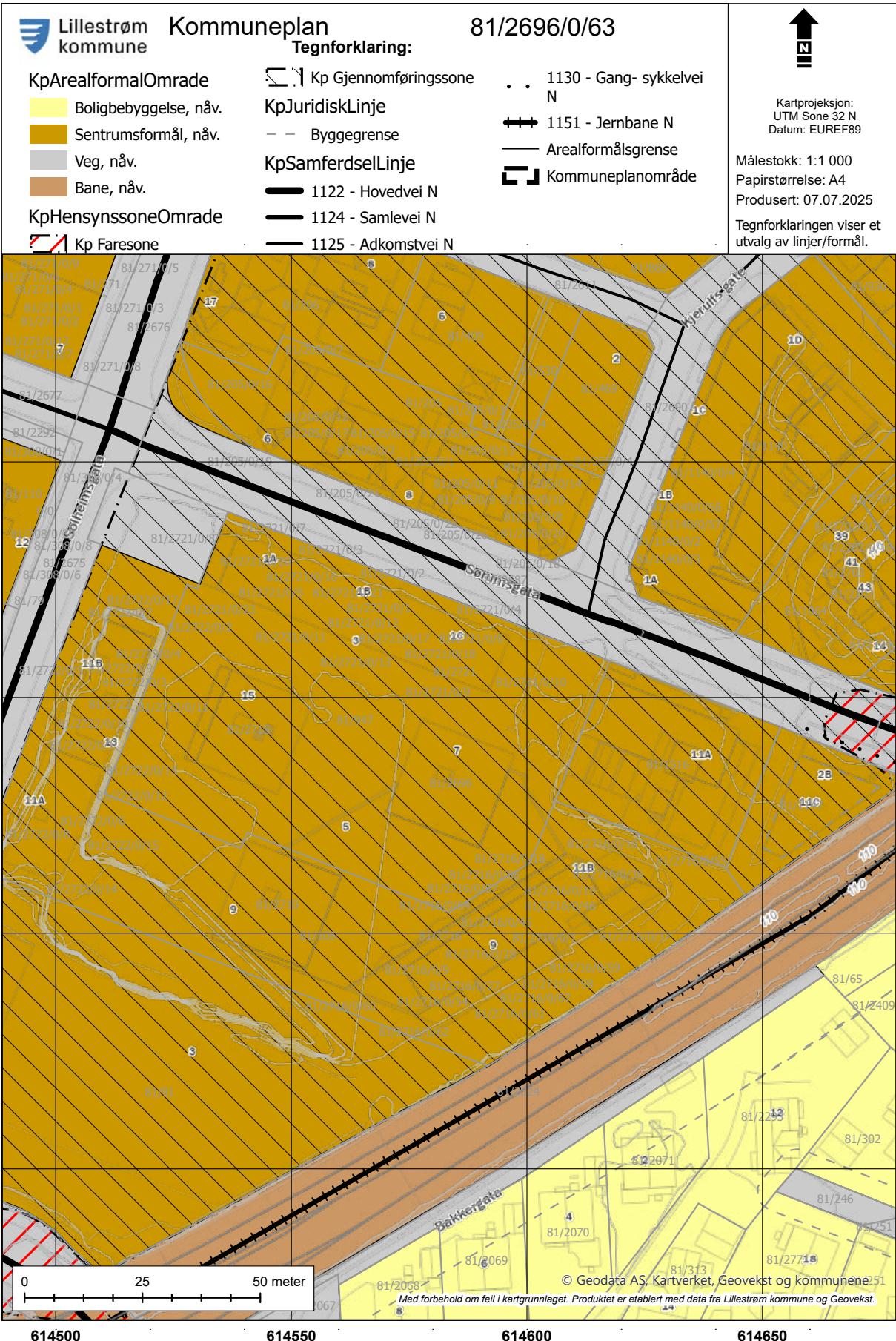
Farrukh Hussain
Fagleder/Koordinator

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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





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 inneklime

All ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarme. Inneklime 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, inngangsføring og hvilke funksjoner og kvaliteter som etableres. Det skal framgå 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. Estetikplanen 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 legges 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 Vannforsyningsnettene skal være oppgradert for å sikre hygienisk betryggende vannleveranse og tilstrekkelig mengde brannvann jf. PBL/TEK10. Plan for oppgradering av vannforsyningsnettene skal godkjennes av kommunen.
- § 6.3 Avløpsnettene skal oppgraderes for å sikre hygienisk betryggende forhold. Ved vurdering av tiltaksbehov i vann- og avløpsnettene skal utvidelse i hele planområdet legges til grunn. Plan for oppgradering av avløpsnettene 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 sløkkevannsmengde og sløkkevannsuttak og tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet iht TEK10 og retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskaper 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 spormidte skal det tinglyses midlertidighetserklæring på søknadspålagt anlegg etter PBL. Jernbaneverket kan kreve anleggene flyttet eller fjernet ved en eventuell utvidelse av jernbanetraséen.

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

§ 9 Kulturminner

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

§ 10 Før rammetillatelse gis

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

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

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

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

§ 10.7 Skal det foreligge godkjent teknisk detaljplan for veg.

§ 11 Før igangsettingstillatelse gis

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

§ 11.2 Vann- og avløpsnett 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.

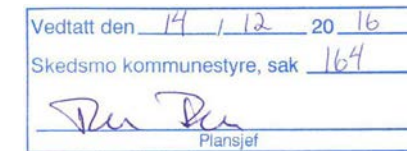
§ 12.5 Før bebyggelse innenfor A1-2, B1 og B3 kan tas i bruk skal o_Torg1 være opparbeidet i samsvar med godkjent plan.

§ 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 Sørumsgrata være etablert.

Vedlegg:

- Byromsprogram datert februar 2016
- Planbeskrivelse, datert 16.12.15



Revidert:

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

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 07.07.25 Side 1 av 2

Meierikvartalet T ³ mhus 1 boligsameie	V ³ r ref.:	2102/63	Fjdselsdato eier:	27.12.1952
Sjrumsgata 7	Type:	Boligsameie		
2000 LILLESTRØM	Eiere:	Finn Berset		
Organisasjonsnr: 929 119 290	Seksjonsnr:	63		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	6 902		
Felleskostnader:	Felleskostnader		5 511
Tilleggsytelser:	TV/Bredb ³ nd		349
M ³ ler:	2102 Techem avleser - Vann/avløp: Akonto vann og avløp (21023 - 63)		1 042

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	63 636
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	2 679 681

4: SNrskilte opplysninger

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

5: Restanse felleskostnader pr. 07.07.2025

Utest ³ ende saldo:	0	Restanse:	0
Felleskostnader:	0	Forskudd:	0
Gebyr:	0	Overdekning:	0
Rente:	0		

Ved spørsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ l oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

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

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	63	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2022
 G³ rds/bruksnr: 81/2696 - seksjon:63
 Bygningstype: Blokk
 Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 529.1
 j rlig 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	Fj rste innflytting:	03.11.2022	SSBnr:	H1702
Etasje:	17	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 07.07.25 Side 2 av 2

Meierikvartalet T ³ mhus 1 boligsameie	V ³ r ref.:	2102/63	Fjdselsdato eier:	27.12.1952
Sjrumsgata 7	Type:	Boligsameie		
2000 LILLESTRØM	Eiere:	Finn Berset		
Organisasjonsnr: 929 119 290				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

System ³ s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon
Fasiliteter:			

Styret vedtok i Oktober 2024 en ekstra ordin³ r innbetaling p³ 192.000,- over 3 mnd fordelt p³ eierbrøkk.

Fjernvarme blir faktuert direkte m³ ndtelig fra Lyse Energi. Vannm³ ler m³ avleses ved eierskifte og avregning p³ vannm³ ler foretas av oss.

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

Parkeringsplassene st³ r som en servitutt Gnr. 81 Bnr 106. eller Gnr. 81 eller bnr. 947

Alle boligsameier skal betale andel festeavgift ihht vedtektene til Meierikvartalet driftsforening. I Festeavgiften fordeles etter erkl³ ring om rettighet i fast eiendom av 20. mai 2022 dok.nr. 5433426. (Fellesarealer som boligsameiene eier i felleskap st³ r p³ festet tomt.)

Fastgebyr for snjppelsug 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 n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Nrjkkelbestilling: For bestilling av nye systemnrjkkler, ta kontakt med Usbl p³ e-post nrjkkler@usbl.no. Oppgi nrjkkelnummer.

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

3-3 Heftelsesform

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

§ 4

SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte 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 utskiftning 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 utskiftninger 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 av gitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med 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 tvangfullbyrdsloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 18 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemming om

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

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

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

§ 19 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

§ 20 UTEAREALER/DRIFTSFORENING MV.

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

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

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

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

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

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

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

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

Husordensregler for Meierikvartalet Tårnhus 1

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Generelt:

Beboerne skal sørge for:

1. At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden.
2. Filter for ventilasjon byttes etter anbefalt tidsintervall.
3. At vann/avløpsrør ikke blir 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, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Generelt:

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapets eiendom, inklusive fellesarealene. Søppelavsugene er kun beregnet til husholdningsavfall, papir/papp og matavfall. Glass, metal og andre farlige gjenstander har vi ikke ordning for og må kastes på kommunens avleveringspunkter for slikt avfall eller på en gjenvinningsstasjon. Avfall, søppel og lignende som hensettes på fellesareal vil bøtelegges den ansvarlige. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Alle innvendige fellesarealer som heiser, korridorer, trappeoppganger og garasjelegger 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 kjørbare 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. Garasjelegget er kun til benyttelse for de som har parkeringsplass.
2. Garasjelegget 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 tillatt brukt som luftegård for dyr.
4. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart av dyrepasser.
5. Husdyr som opptre 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. Brannslukningsapparatet 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 forsikringsaker.
- 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 T³ rnhus 1 boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETKT					
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					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	2	18 330	0	9 165	18 330
Styre honorar	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
Verktjy, 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
Forretningsfjrerer honorar		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/bredb ³ nd		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
ijrsresultat		-9 354	385 847	-943 471	142 809
Overfjrt sameiekapital		-9 354	385 847	0	0
SUM OVERFRDRINGER		-9 354	385 847	0	0

Balanse 2023 Meierikvartalet T³ rnhus 1 boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omljpsmidler			
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			
Innes ³ ende bank		804 456	681 678
Sum omljpsmidler		1 318 432	1 043 610
SUM EIENDELER		1 318 432	1 043 610

Balanse 2023 Meierikvartalet T³ rnhus 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

Noter ³rsregnskap 2023 Meierikvartalet T³ rnhus 1 boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Sameiet er stiftet 10.11.2021 med innflytning i november 2022.

Regnskapet 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 anleggsmidler/løngsigtig 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 etter hvert som de opptjenes.

Sameiet består av 64 seksjoner og 1 nøy ringsseksjon. 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.

Må lingsbaserte 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 i Kostnader til avregning.

Innbetalt på konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen i 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 lønnsystemet	130 000	0
Sum	148 330	0

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk 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			
i rets resultat	385 847	-9 355	376 492
Sum opptjent egenkapital	385 847	-9 355	376 492
Sum egenkapital	385 847	-9 355	376 492

Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

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



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo document key: GF7EP-NMDGA-GE2SP-AGJW6-PCF6F-YAUB4



Uavhengig revisors beretning - Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 document key: GF7EP-NMDGA-GE2SP-AGJW6-PCF6F-YAUB4

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-NMIDGA-GE2SP-AGJW6-PCF6F-YAJB4

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er 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 fullverdifsikret 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 tilfredsstillter 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 garasje plass (eller låner garasje plass) som har lov til å kjøre ned i garasjen. All stans utenfor oppmerkede parkeringsplasser i garasjen er **forbudt**. Dette inkluderer på og av lessing av varer. De som må lese av og på en bil og som ikke har garasje plass må gjøre dette utenfor garasjen. Dette gjelder også ved inn og utflytting.

3. Brannalarmer

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

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

4. Oppfølging av reklamasjoner

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

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

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

5. Gjennomgang av bygget med SINTEF

Styret i vårt nabobygg, Tårnhus 2 har startet en proses 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 Malling[1]. Etter to møter og mye tilbakemelding har vi fått mer rede på kostnadene i budsjettet til driftsforeningen og har fått ned kostnadene våre til 275 000 kr;- . Dette er fortsatt mye mer en opprinnelig budsjettet, men det var uansett en stor gode for vårt sameie.

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

2. Oppsigelse av avtale om vaktmester med USBL

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

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

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

3. Endring i avtale om vask

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

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

4. Fasadevask

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

tilbud fra tre aktører inkludert Høyden for fasadevask. Det er også tidligere tilbud på vindusvask fra Høyden på 70 000 kr;- som er 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 styret 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 dele meierikvartalet ble sendt til Tårnhus 1 og Tårnhus 2. Hadde sameiet betalt denne fakturaen hadde vi vært konkurs.

6. Styrehonorar

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

7. Oppsummering av kostnadsendringer i budsjettet

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

Fjernvarme

Da vi flyttet inn i bygget var fjernvarme fordelt via A-konto som ble håndtert og avregnet av USBL. Styret så det som en fordel at hver beboer istedenfor blir fakturert sitt faktiske forbruk, og siden det er installert målere for både fjernvarme og varmtvann for hver leilighet har styret lett etter en aktør som kan fakturere faktisk forbruk. Styret informerte om at en avtale hadde blitt gjort med Eviny for denne 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 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 forbruksfakturerings på plass. A-konto fakturering for fjernvarme opphørte i August 2023 og den siste fakturaen som inneholdt A-konto fjernvarme ble sendt ut til beboere den 01.07.2023. Siden den første fakturaen fra Eviny først kom 06.03.2024 betyr det at det er et ubetalt forbruk for samtlige boligseksjoner mellom 01.08.2023-01.01.2024. Dessverre inneholder denne tidsperioden noen av de kaldeste månedene i året og dette medfører at samtlige boligseksjoner vil få en baksmell så snart USBL har avregnet det siste A-konto beløpene. Styret har informert om dette tidligere og vi håper at dette ikke kommer som en overraskelse.

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

Oppsummering

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

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 forsikringsaker.
- 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 T³ rnhus 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					
Ljønnskostnad					
Ljønnskostnad	2	18 330	0	9 165	18 330
Styre honorar	2	130 000	0	65 000	130 000
Drifts kostnad					
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/bredband		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
Ørsresultat		-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 T³ rnhus 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			
Innesøende bank		804 456	681 678
Sum omløpsmidler		1 318 432	1 043 610
SUM EIENDELER		1 318 432	1 043 610

Balanse 2023 Meierikvartalet T³ rnhus 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

Noter ³ rnsregnskap 2023 Meierikvartalet T³ rnhus 1 boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Sameiet er stiftet 10.11.2021 med innflytning i november 2022.

Regnskapet 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 anleggsmidler/løngsigtig 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 etter hvert som de opptjenes.

Sameiet består av 64 seksjoner og 1 nøy ringsseksjon. 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 i Kostnader til avregning.

Innbetalt på konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen i 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 lønnsystemet	130 000	0
Sum	148 330	0

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk 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			
i rets resultat	385 847	-9 355	376 492
Sum opptjent egenkapital	385 847	-9 355	376 492
Sum egenkapital	385 847	-9 355	376 492

Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

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



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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



Uavhengig revisors beretning - Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 document key: GF7EP-NMDGA-GE2SP-AGJW6-PCF6F-YAUB4

Penneo document key: GF7EP-NMDGA-GE2SP-AGJW6-PCF6F-YAUB4

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-NMIDGA-GE2SP-AGJW6-PCF6F-YAJB4

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er 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 tilfredsstillende 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 garasje plass (eller låner garasje plass) som har lov til å kjøre ned i garasjen. All stans utenfor oppmerkede parkeringsplasser i garasjen er **forbudt**. Dette inkluderer på og av lessing av varer. De som må lese av og på en bil og som ikke har garasje plass må gjøre dette utenfor garasjen. Dette gjelder også ved inn og utflytting.

3. Brannalarmer

Som vi tidligere har informert om har styret vært svært frustrerte på antall brannalarmer vi har opplevd i vårt bygg. Dessverre har flere av disse alarmene vært som en følge av feil på anlegget eller feil utføring av vedlikehold på anlegget. Onsdag den 31. Januar ble vi evakuert av bygget 2 ganger som en følge av dårlig utført vedlikehold på sprinkelanlegget. NTI var denne dagen på service av anlegget og hadde ikke godt nok dokumenterte rutiner noe som førte til at de ikke gjorde nødvendige utkoblinger før de startet arbeidet. 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 slipper det løs et vanntrykk som tilsvarer ca 12 liter vann i sekundet, og dette er enorme krefter og mengder. Denne glassampulen er skjør av natur, og kan sprekke dersom den får et slag fra et kosteskaft eller et møbel som flyttes. Fra oss til dere ber vi derfor om at dere er ekstremt forsiktige når dere flytter noe i nærheten av et sprinkelhode.

4. Oppfølging av reklamasjoner

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

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

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

5. Gjennomgang av bygget med SINTEF

Styret i vårt nabobygg, Tårnhus 2 har startet en proses 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 Malling[1]. Etter to møter og mye tilbakemelding har vi fått mer rede på kostnadene i budsjettet til driftsforeningen og har fått ned kostnadene våre til 275 000 kr;- . Dette er fortsatt mye mer en opprinnelig budsjettet, men det var uansett en stor gode for vårt sameie.

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

2. Oppsigelse av avtale om vaktmester med USBL

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

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

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

3. Endring i avtale om vask

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

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

4. Fasadevask

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

tilbud fra tre aktører inkludert Høyden for fasadevask. Det er også tidligere tilbud på vindusvask fra Høyden på 70 000 kr;- som er 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 styret 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 de meierikvartalet ble sendt til Tårnhus 1 og Tårnhus 2. Hadde sameiet betalt denne fakturaen hadde vi vært konkurs.

6. Styrehonorar

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

7. Oppsummering av kostnadsendringer i budsjettet

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

Fjernvarme

Da vi flyttet inn i bygget var fjernvarme fordelt via A-konto som ble håndtert og avregnet av USBL. Styret så det som en fordel at hver beboer istedenfor blir fakturert sitt faktiske forbruk, og siden det er installert målere for både fjernvarme og varmtvann for hver leilighet har styret lett etter en aktør som kan fakturere faktisk forbruk. Styret informerte om at en avtale hadde blitt gjort med Eviny for denne 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 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 forbruksfakturerings på plass. A-konto fakturering for fjernvarme opphørte i August 2023 og den siste fakturaen som inneholdt A-konto fjernvarme ble sendt ut til beboere den 01.07.2023. Siden den første fakturaen fra Eviny først kom 06.03.2024 betyr det at det er et ubetalt forbruk for samtlige boligseksjoner mellom 01.08.2023-01.01.2024. Dessverre inneholder denne tidsperioden noen av de kaldeste månedene i året og dette medfører at samtlige boligseksjoner vil få en baksmell så snart USBL har avregnet det siste A-konto beløpene. Styret har informert om dette tidligere og vi håper at dette ikke kommer som en overraskelse.

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

Oppsummering

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

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 forsikringsaker.
- 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
INNETEKT					
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

2102 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie Org. nr 929119290

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			
Innstående bank		804 456	681 678
Sum omløpsmidler		1 318 432	1 043 610
SUM EIENDELER		1 318 432	1 043 610

2102 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie Org. nr 929119290

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

Noter årsregnskap 2023 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Sameiet er stiftet 10.11.2021 med innflytning i november 2022.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Fordringer

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

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

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

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

Målingsbaserte utgifter.

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

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

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

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

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



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Meierikvartalet Tårnhus 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

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)

"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



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).

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>

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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)

Ait 1 Meierikvartalet Tårnhus 1 boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende 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. Møtevirkosmhet 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 slipper 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 motstand hver gang vi registrerer feil og mangler, med lette avvisninger og bortforklaringer. Som en følge av denne motstanden og kranglingen med utbygger er dette en aktivitet som har logget mange arbeidstimer for flere medlemmer i styret.

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

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

5. Gjennomgang av bygget med SINTEF

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

på denne prosessen, da det var tenkt fordelaktig om SINTEF så på 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 tynge tidene. Styret ønsker her å trekke frem noen konkrete punkter:

1. Møtevirksomhet om budsjett til driftsforeningen

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

Styret gikk etter denne presentasjonen inn i tett møtevirksomhet med driftsforeningen v/ USBL, Stor-Oslo og Malling[1]. Etter to møter og mye tilbakemelding har vi fått mer rede på kostnadene i budsjettet til driftsforeningen og har fått ned kostnadene våre til 275 000 kr,-. Dette er fortsatt mye mer en opprinnelig 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 nøye HMS runder på bygget og vi som sitter i styret har nok kompetanse til å ta småtingene som vaktmester tidligere har gjort på vårt bygg. Dersom det skulle oppstå behov for vaktmester igjen vil styre søke etter en bedre og litt mindre omfattende avtale gjennom en anbudsrunde.

3. Endring i avtale om vask

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

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

4. Fasadevask

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

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

5. Feilfaktureringer

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

6. Styrehonorar

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

7. Oppsummering av kostnadsendringer i budsjettet

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

Fjernvarme

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

1. Umålt forbruk

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

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

2. Manglende kontroll

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

3. Utredningen

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

4. Hva betyr dette for dere?

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

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

Oppsummering

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

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

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

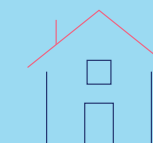
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantordningen. Det er ingen tilsvarende garantordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crowco.no
www.kjoperforsikring.com



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkannlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no
+47 923 02 030

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Milad Alexander Sabori
milad.sabori@emera.no
923 02 030

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Din bolig. Din historie.

Det er Emera.

Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING