

MEIERIKVARTALET

Solheimsgata 15

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Solheimsgata 15! Foto:
Mads P.Karlsen



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 7 500 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

529 m² (festet)

OMKOSTNING KJØPER

188 590,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

7 688 590,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

5 440,- pr. mnd

ETASJE

3

FELLESFORMUE

19 588,-

BYGGEÅR

2023

BRA-I/BRA TOTAL

87/92 kvm

ENERGIKLASSE

B

Din megler



Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

+47 464 22 141

Med over ti år i DNB Eiendom har Per Erik opparbeidet seg solid erfaring fra både Øvre og Nedre Romerike. Han har siden 2014 hjulpet hundrevis av kunder med boligdrømmen, og de siste åtte årene hatt lederansvar ved kontorene i Lillestrøm, Sørumsand, Råholt og Jessheim.

Per Erik er godt kjent i hele regionen, med et sterkt engasjement for lokalmiljøet og menneskene som bor her. Som bosatt på Nedre Romerike, og med mange års erfaring fra markedet på Øvre, har han en unik forståelse av hva som skaper gode salg i begge områder.

Han er kjent for sitt engasjement, trygghet og evne til å levere resultater - og mange velger ham fordi de ønsker en erfaren megler som virkelig bryr seg om resultatet



Nyere 3-roms hjørneleilighet (2023) sentralt i Lillestrøm | To bad, balkong og garasje plass | Kort vei til togstasjonen

Velkommen til Solheimsgata 15! En lys og delikat 3-roms hjørneleilighet fra 2023 med to bad, balkong og garasje plass.

Dette er en nyere leilighet med en gjennomtenkt planløsning og god standard. Her bor du sentralt i Lillestrøm med kort gangavstand til togstasjon, butikker og restauranter. Stuen og kjøkkenet er i en åpen løsning, med utgang til en overbygd balkong. Boligen har vannbåren gulvvarme som gir jevn varme, og balansert ventilasjon.

Verdt å merke seg:

Nyere 3-roms hjørneleilighet fra 2023

To flislagte bad med gulvvarme

Praktisk walk-in-closet og bod i kjeller

Garasje plass i felles heissystem

Felles takhage og selskapslokaler

TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene

Velkommen til visning!



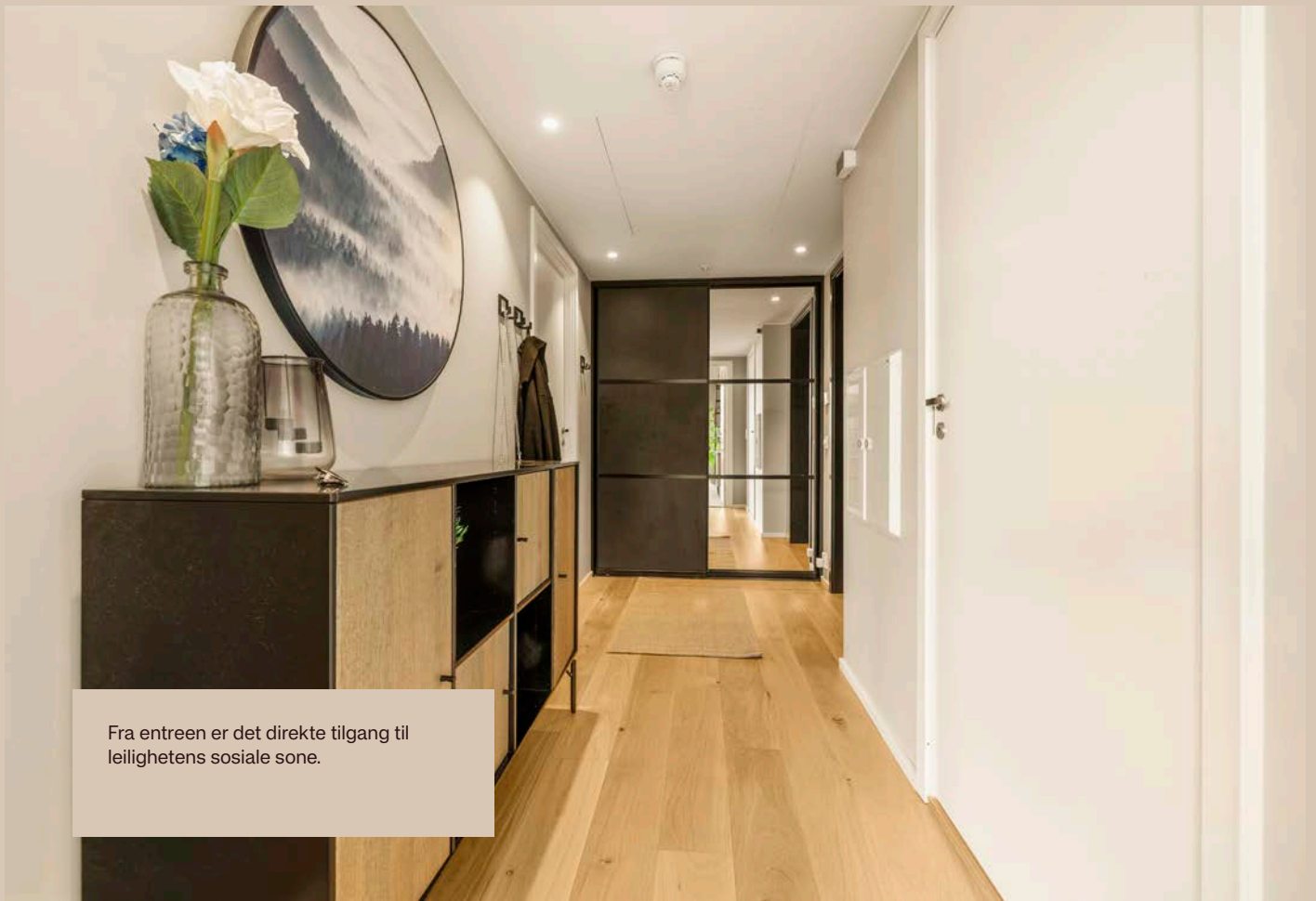
Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på 11 m².



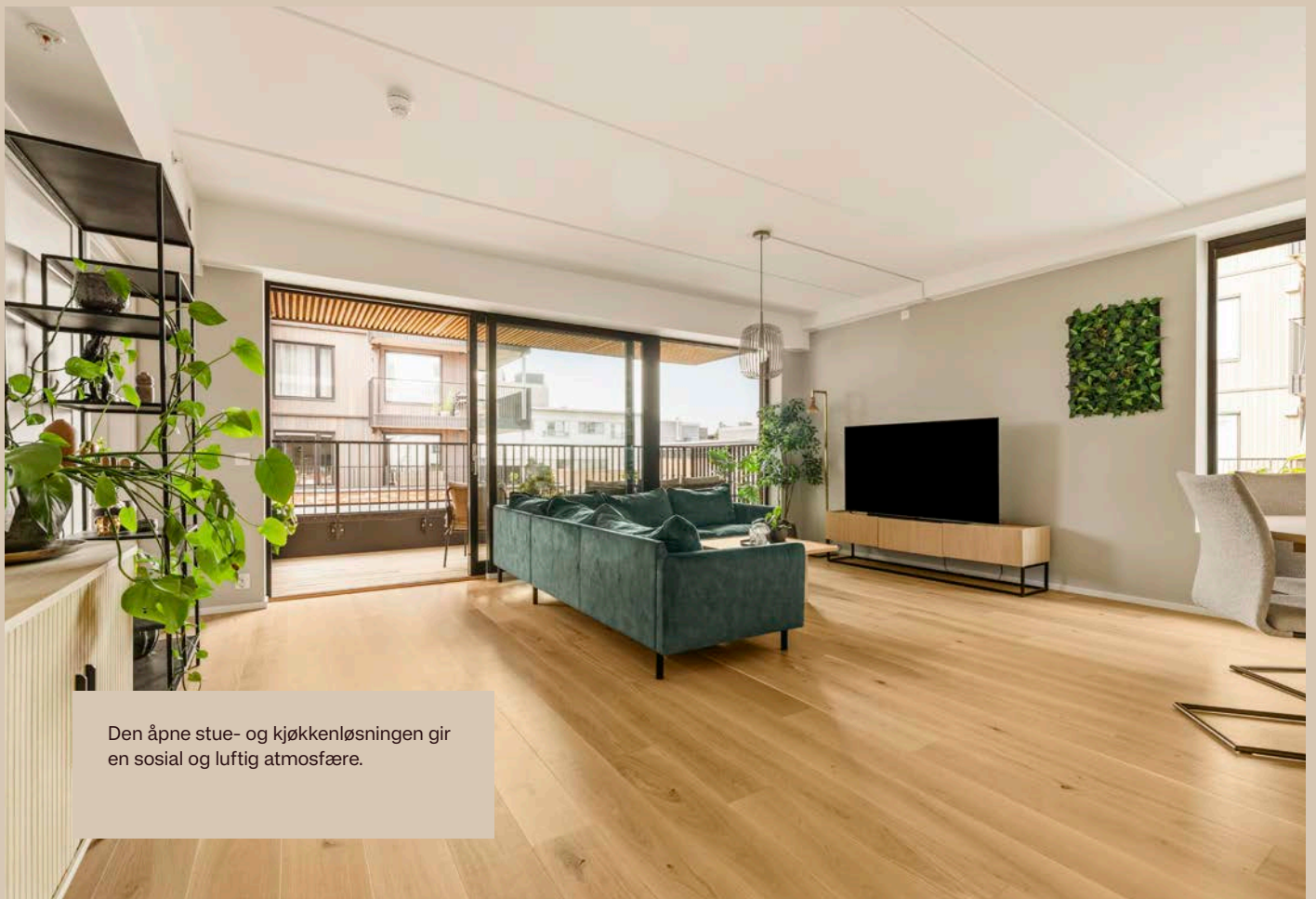


Gangen har god plass til oppbevaring og gir et ryddig førsteinntrykk.

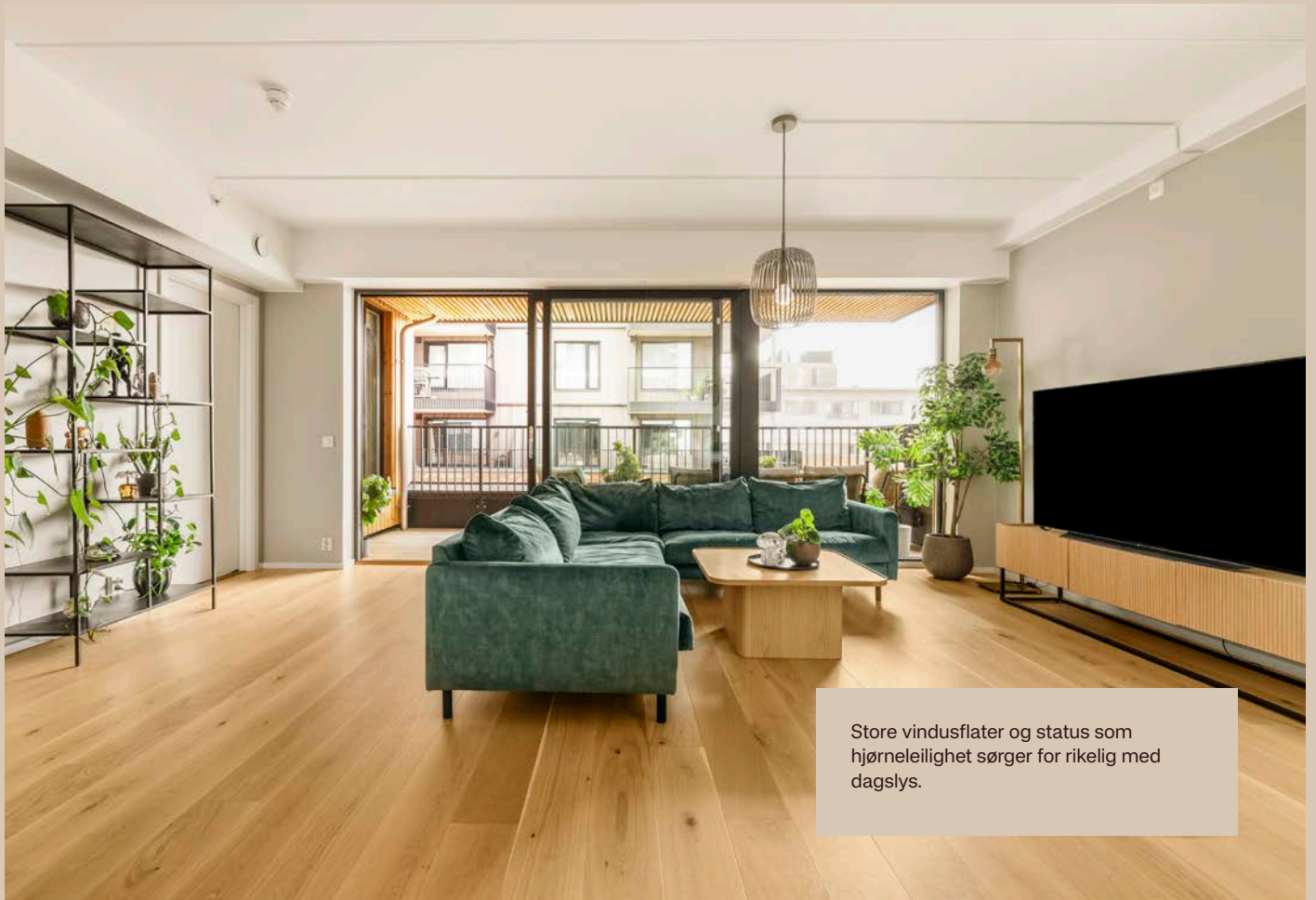




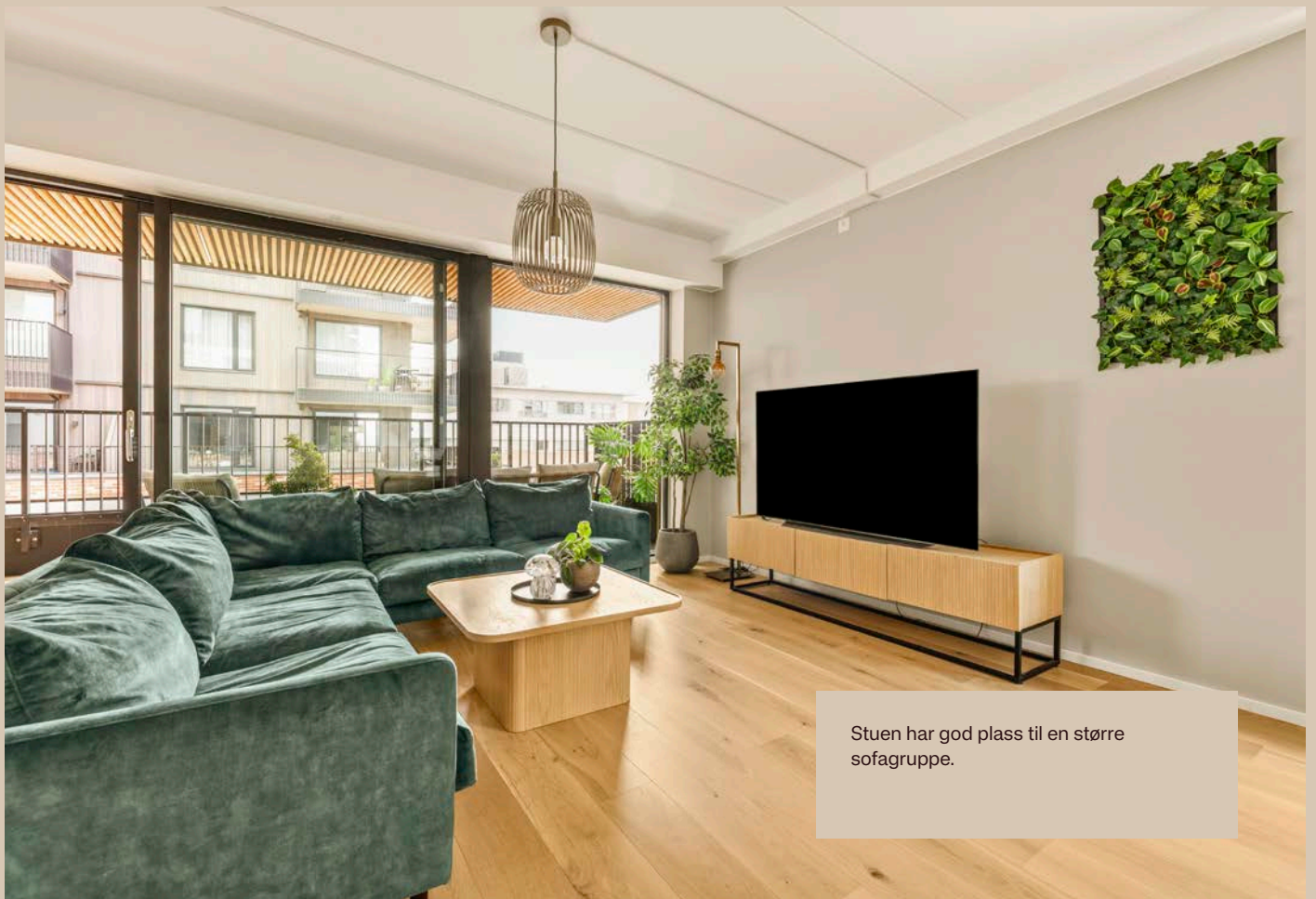
Fra entreen er det direkte tilgang til leilighetens sosiale sone.



Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en sosial og luftig atmosfære.



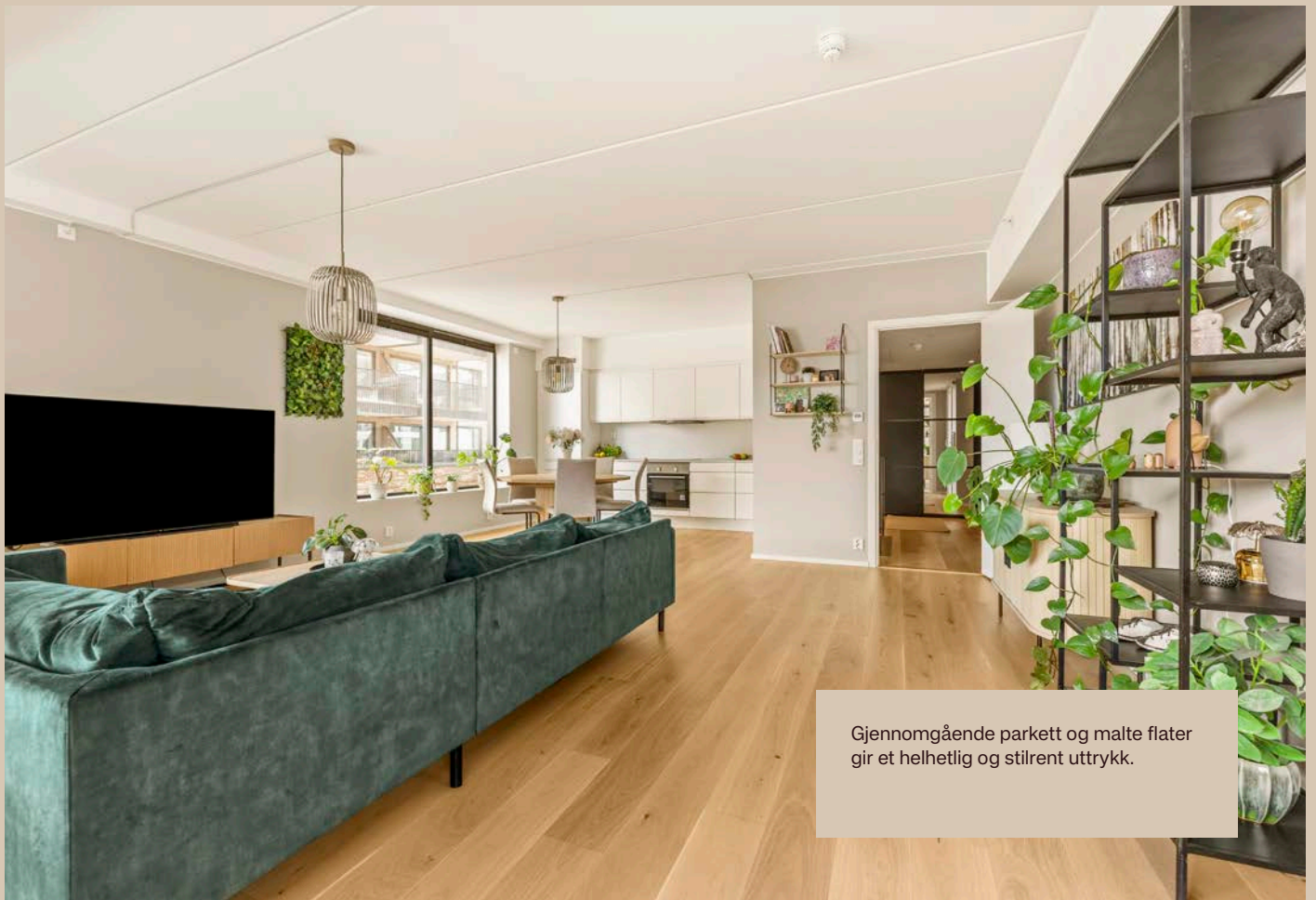
Store vindusflater og status som hjørneleilighet sørger for rikelig med dagslys.



Stuen har god plass til en større sofagruppe.



Den sosiale sonen er designet for å enkelt kunne møbleres med både spise plass og sofagruppe.



Gjennomgående parkett og malte flater gir et helhetlig og stilrent uttrykk.

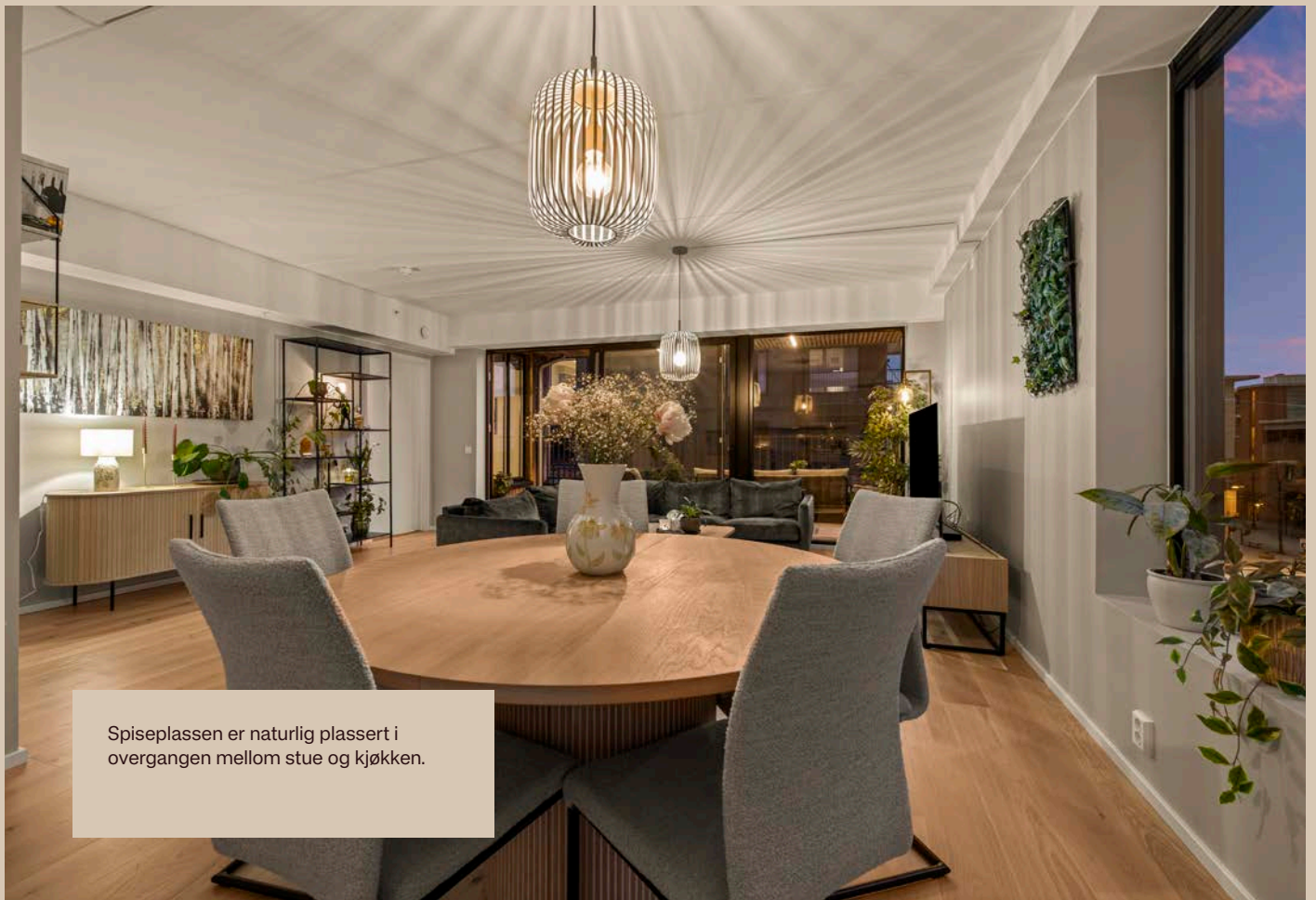


Vinduene har 3-lags glass fra 2021, som bidrar til energieffektivitet og støyreduksjon.



Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gir fleksibilitet i møbleringen.





Spiseplassen er naturlig plassert i overgangen mellom stue og kjøkken.



En romslig stue med direkte utgang til balkongen.



Fra spiseplassen har man god oversikt over både stue og kjøkken.





Kjøkkeninnredning med glatte fronter og rikelig med skap- og benkeplass.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.



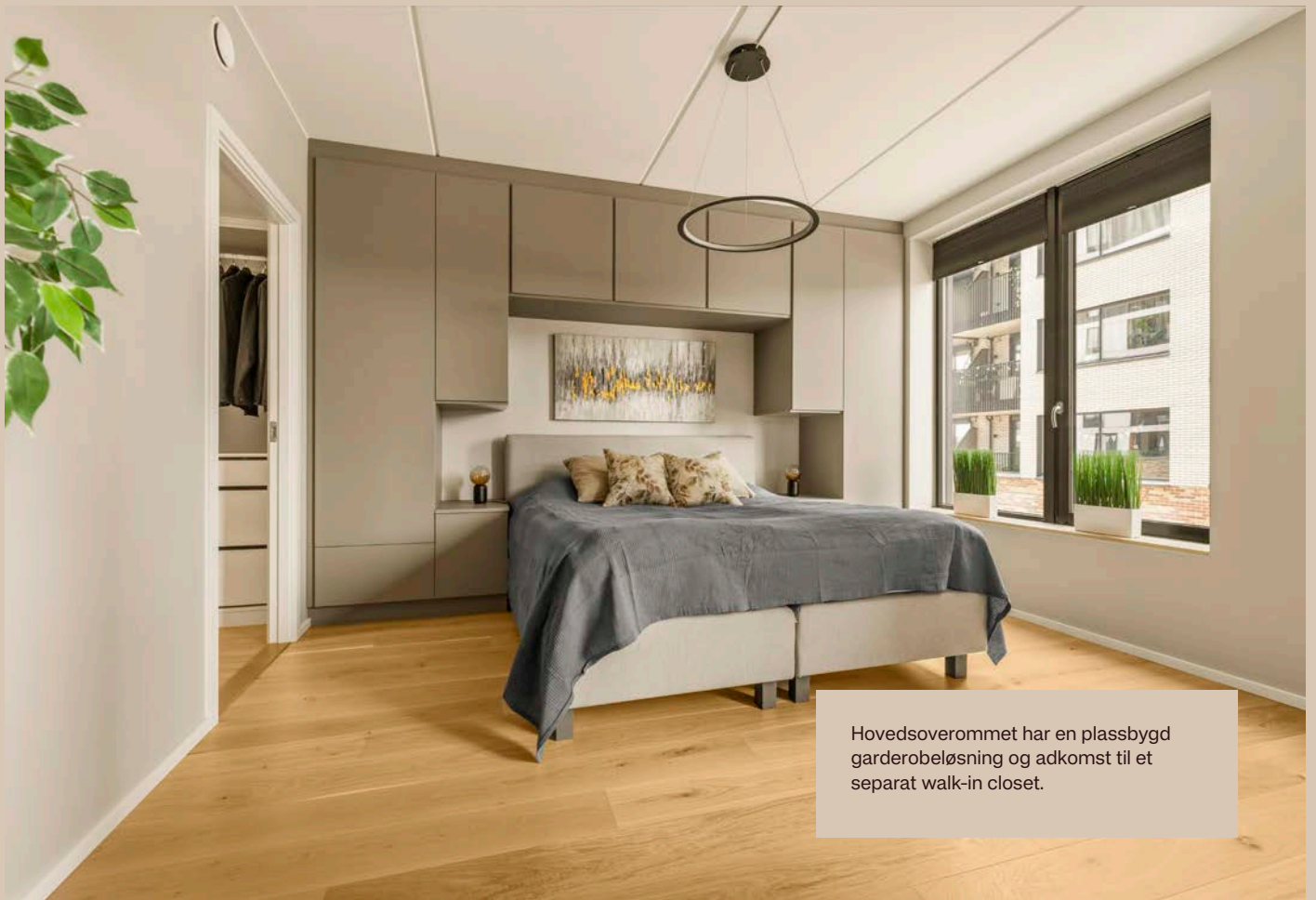


For ekstra trygghet er det installert både vannstoppsystem og komfyrvakt.

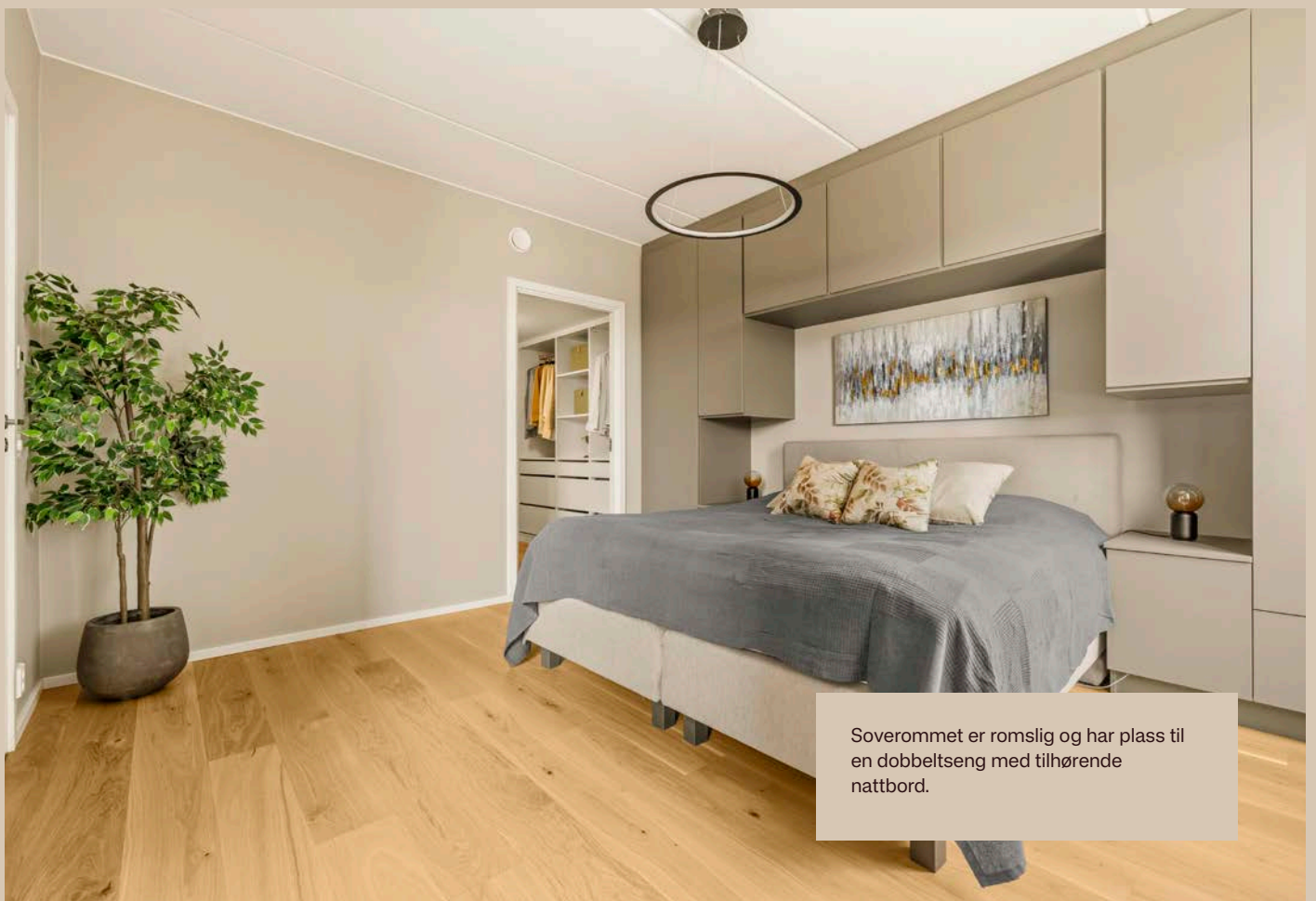


Detaljer fra kjøkkenet, som viser den gjennomførte stilen.





Hovedsoverommet har en plassbygd garderobeløsning og adkomst til et separat walk-in closet.



Soverommet er romslig og har plass til en dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Praktisk walk-in closet med skreddersydd innredning fra Kvik som gir rikelig med oppbevaringsplass.



Begge badene er flislagte og har balansert ventilasjon.



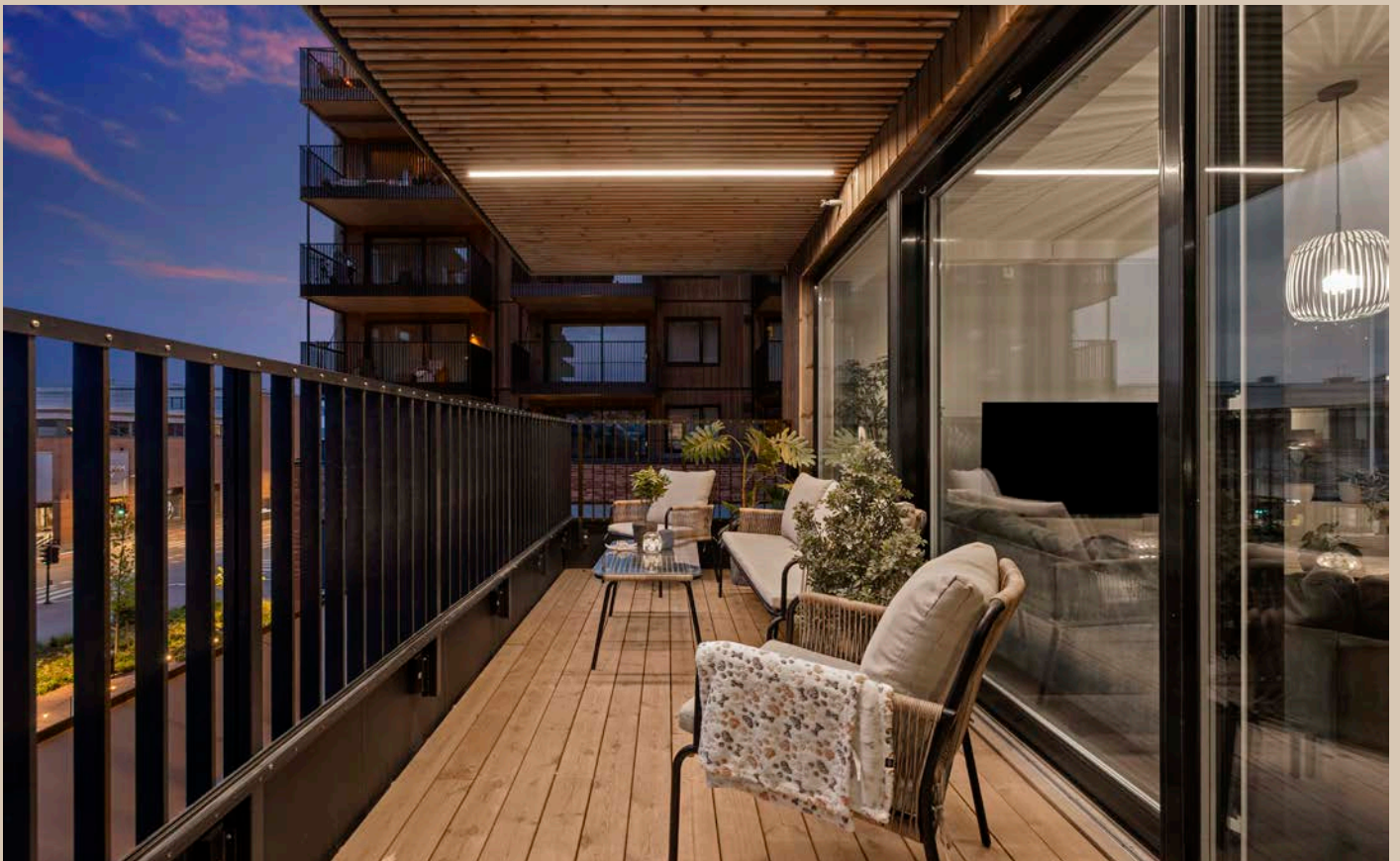
Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



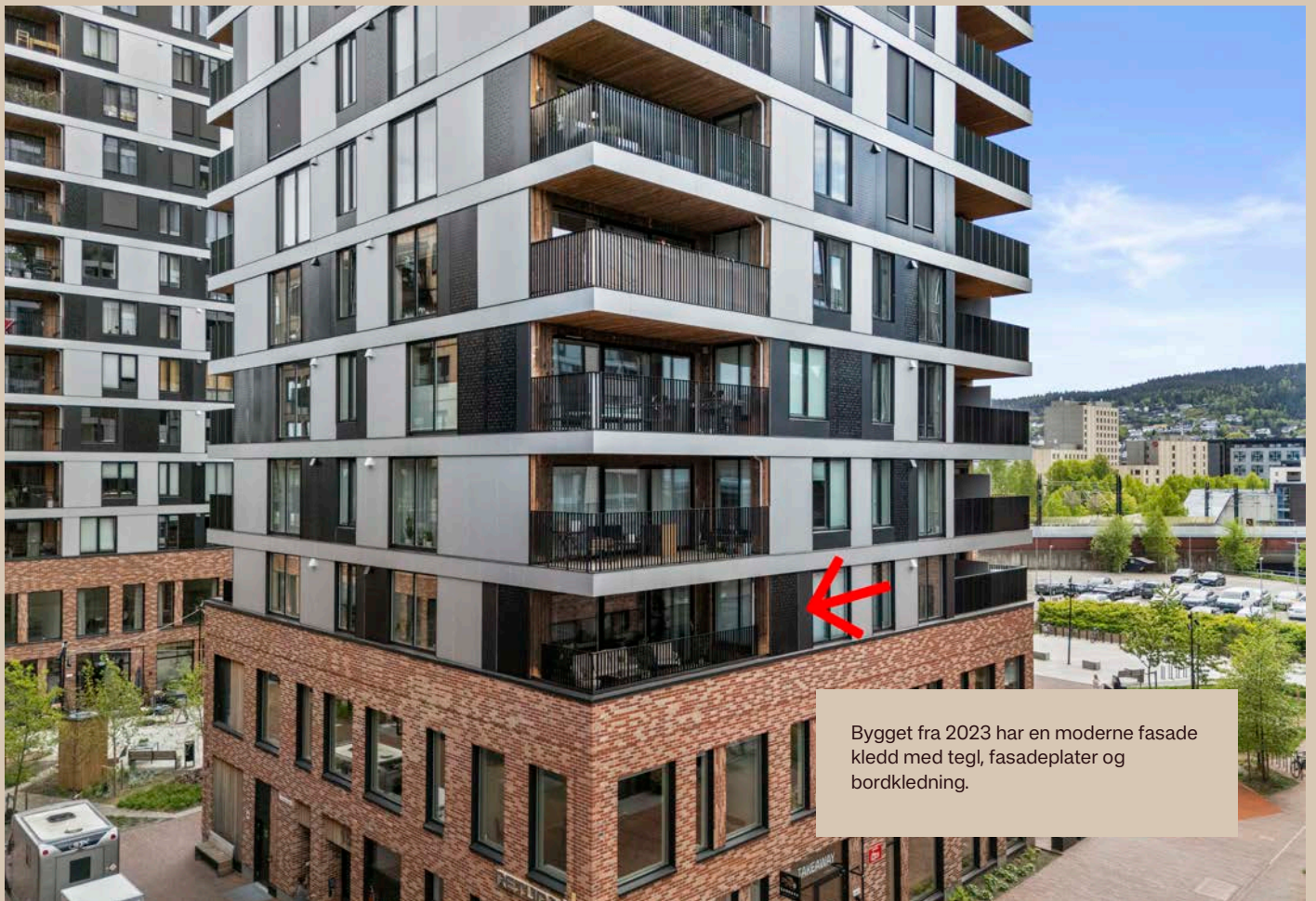
Det andre badet er også bygget etter TEK17, med vannbåren gulvvarme, vegghengt toalett og dusjhjørne.



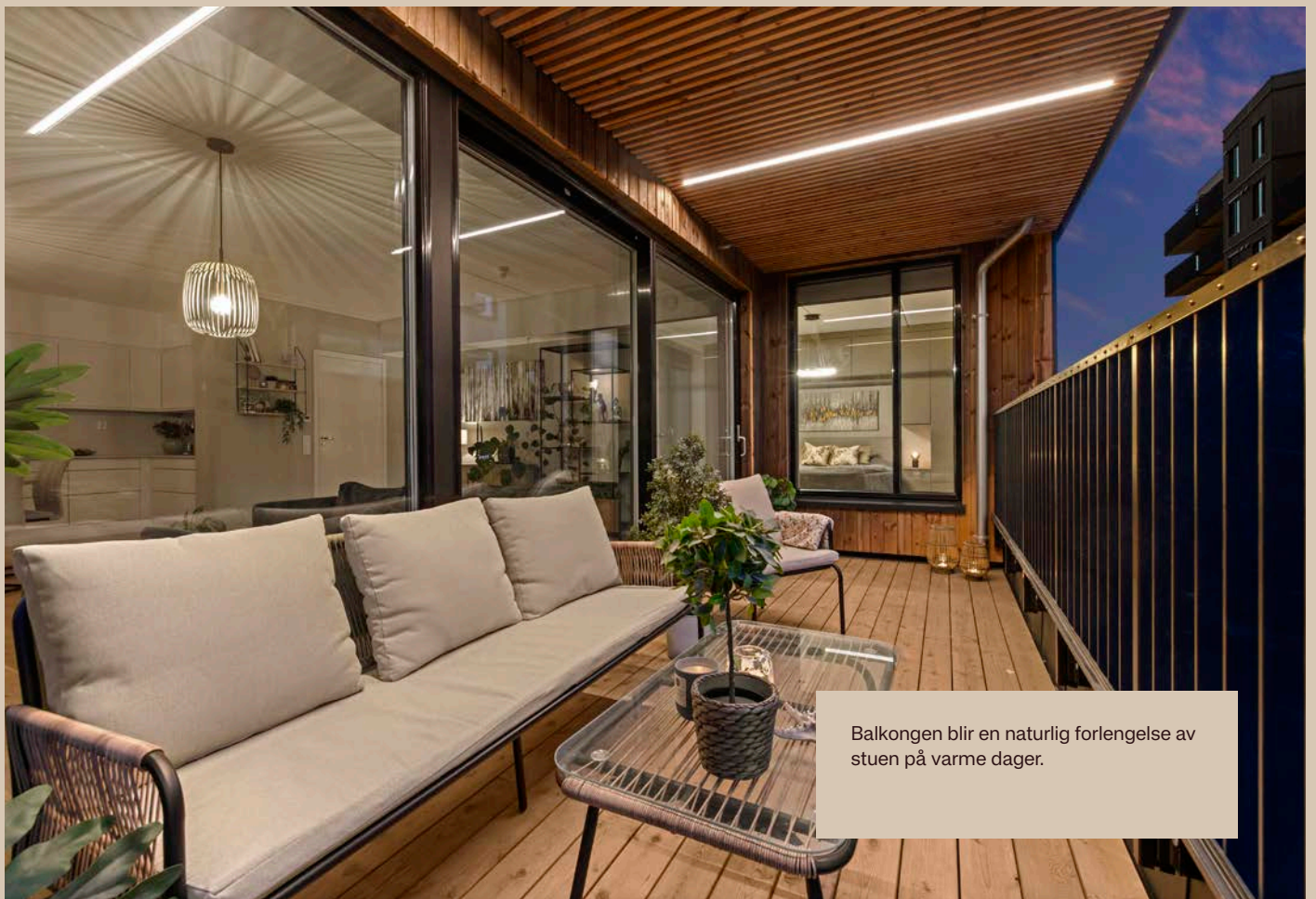
Balkongen er overbygd, noe som gjør den anvendelig store deler av året.



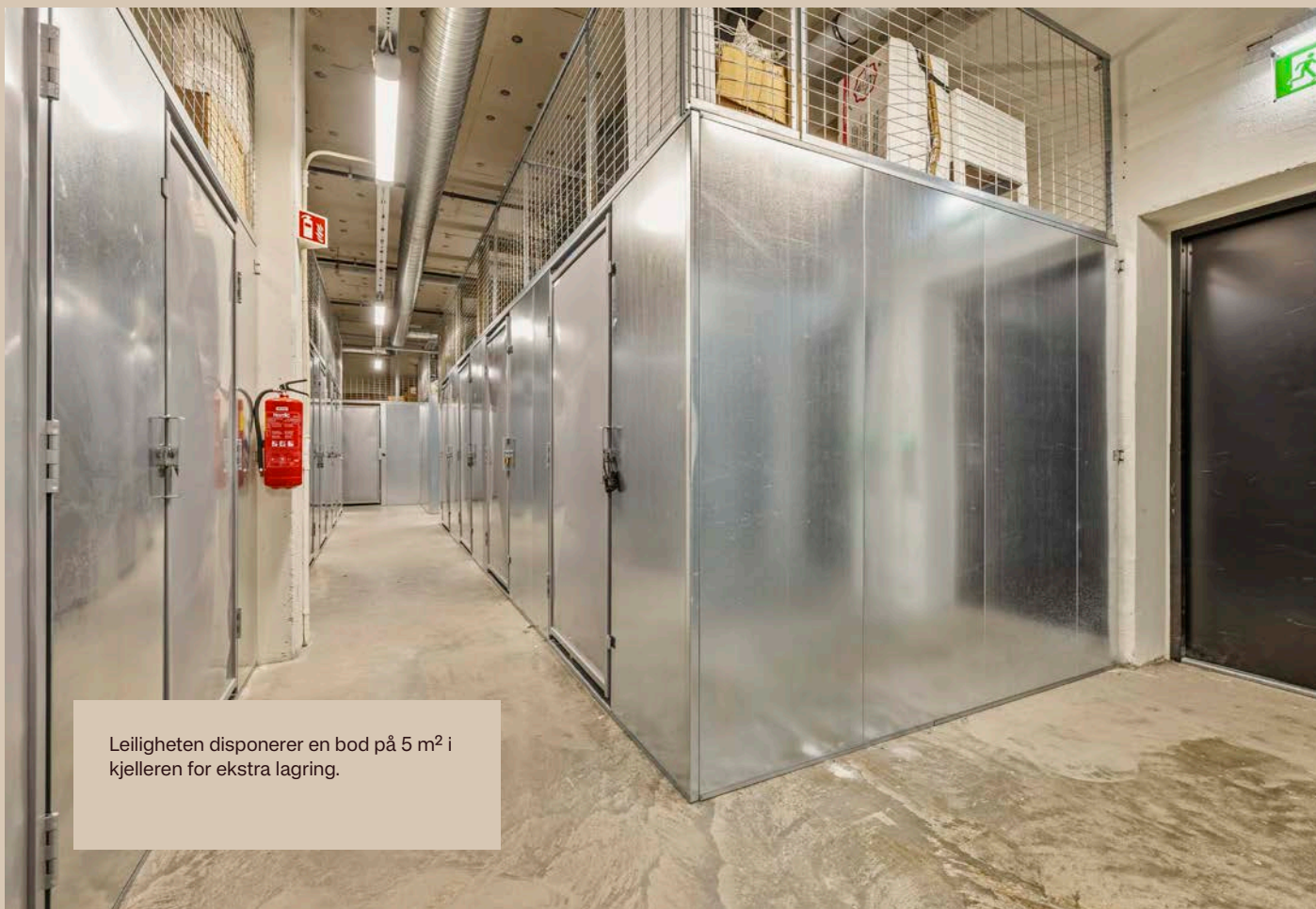
Her er det god plass til en sittegruppe for å nyte kveldene utendørs.



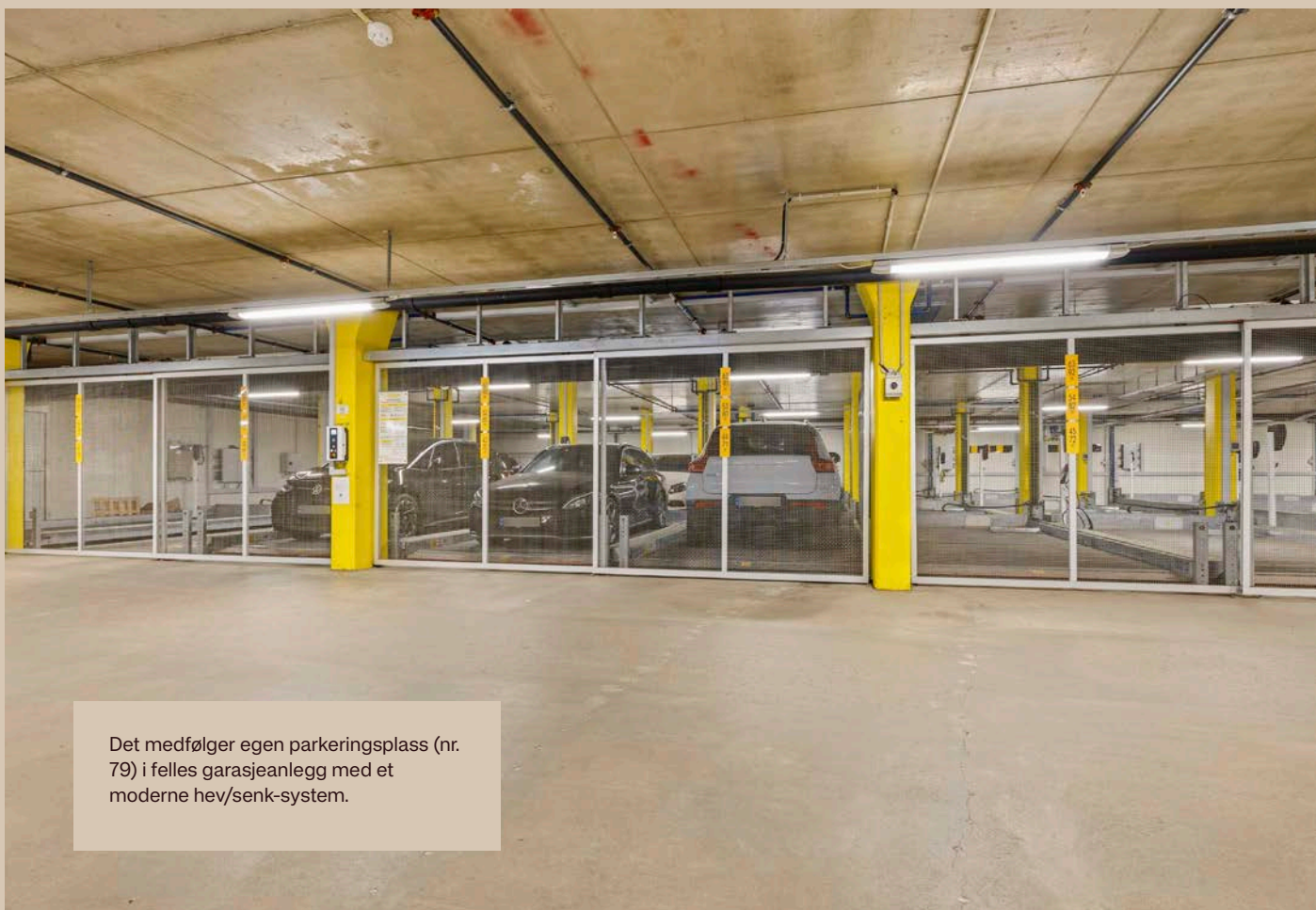
Bygget fra 2023 har en moderne fasade kledd med tegl, fasadeplater og bordkledning.



Balkongen blir en naturlig forlengelse av stuen på varme dager.



Leiligheten disponerer en bod på 5 m² i kjelleren for ekstra lagring.



Det medfølger egen parkeringsplass (nr. 79) i felles garasjeanlegg med et moderne hev/senk-system.

Plantegning





Planering er ikke målt og kun illustrasjon. Avvik og eventuelle feil kan forekomme.

SOLHEIMSGATA 15

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 7 500 000

Omkostning kjøper

7 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

187 500 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

188 590 (Omkostninger totalt)

7 688 590 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 7 688 590

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 440,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 5 439,70 per måned. Beløpet dekker felleskostnader, TV/bredbånd, renovasjonsgebyr og a-konto for vann og avløp.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 3 696,-
- TV/Bredbånd: kr 359,-
- Renovasjonsgebyr: kr 384,70

- A-konto Vann/avløp (Techem avleser): kr 1 000,-

Posten for vann og avløp er en a-konto-betaling. Faktisk forbruk avleses, og kostnadene avregnes av forretningsfører Usbl.

Kostnader til fjernvarme og varmtvann er ikke inkludert i fellesutgiftene og faktureres direkte fra Lyse Energi. Garasjeleie på kr 350,- per måned faktureres også separat.

Eiendomsskatt

Kr 557,- (2026)

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter utenom eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

Renovasjonsgebyr for 2026 fordeles likt på alle seksjoner. Vann og avløpsgebyr blir tatt med i avregningen for vann og avløp og deles flatt.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Det er pr. 21.05.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: TV- og bredbåndstjenester leveres av Telia. En kostnad på kr 359,- per måned for TV/Bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Velforening: Eiendommen er tilknyttet to overordnede driftsforeninger: Meierikvartalet Boligdriftsforening og Meierikvartalet Driftsforening. Disse forvalter og vedlikeholder fellesarealer i Meierikvartalet. Meierikvartalet Boligdriftsforening er for boligeiere og forvalter blant annet garasjelegget. Meierikvartalet

Driftsforening er for både boligeiere og næringsdrivende. Alle boligsameier i området, inkludert Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie, betaler en andel av festeavgiften til driftsforeningen for fellesarealer som står på festet tomt. Medlemskap i felles driftsforening er pliktig, som bekreftet av tinglyst erklæring.

Løpende kostnader som andel av festeavgift og vedlikehold av fellesarealer dekkes gjennom de månedlige felleskostnadene til boligsameiet, men beløpet er ikke spesifisert per seksjon. Ved salg av garasje plass, som er registrert i Meierikvartalet Boligdriftsforening, påløper et eierskiftegebyr på kr 1.408,- inkl. mva.

Det er installert vannmåler i leiligheten, og vann- og avløpsgebyrer avregnes etter faktisk forbruk. Avlesning skjer ved eierskifte, og avregningen foretas av forretningsfører. Kostnadene vil variere avhengig av forbruk.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 19 588 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 561 340 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 245 360 (2024)

Beliggenhet

Med base i Meierikvartalet bor du midt i hjertet av det nye og pulserende bylivet på Lillestrøm. Her har du restauranter som Mamma Pizza og Sabrura Sushi rett utenfor inngangsdøren, og et mangfold av butikker og servicetilbud bare noen skritt unna. Dagligvarehandelen gjør du enkelt i nabolaget, og Lillestrøm Torv kjøpesenter er kun et par minutters gange fra leiligheten.

Dette er en svært sentral beliggenhet for pendlere.

Lillestrøm stasjon er en kort spasertur unna, og fungerer som et knutepunkt med hyppige avganger for både tog og flytog. Herfra tar reisen til Oslo S kun ti minutter. For den som foretrekker buss, er nærmeste holdeplass i Kjerulfs gate, bare ett minutt fra boligen.

Området byr også på gode treningsmuligheter, med flere sentre som EVO i umiddelbar nærhet. For rekreasjon og turer i det fri finnes det flotte turstier langs Nitelva, som gir en fin avveksling fra bypulsen. Volla skole og flere barnehager ligger også innen gangavstand.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser.

Lillestrøm stasjon og bussterminal ligger kun ca. 6 minutters gange fra boligen, og fungerer som et sentralt knutepunkt for tog- og busstrafikk på Romerike.

Fra Lillestrøm stasjon går det hyppige togavganger til Oslo S med en reisetid på ca. 10-12 minutter, samt gode forbindelser videre til Gardermoen via både tog og Flytoget. Området har i tillegg et godt utbygd bussnett med hyppige avganger i flere retninger.

Se vedlagt nabolagsprofil for ytterligere informasjon om kollektivtilbudet i området.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass (nr. 79) i felles garasjeanlegg i kjelleren, organisert som et hev/senk-system. Parkeringsplassen er registrert i Meierikvartalet Boligdriftsforening og står som en servitutt. . Månedlig kostnad for parkering er kr 350,- og faktureres separat. Ved salg påløper et eierskiftegebyr på kr 1.408,-.

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

Sameiet har en festet tomt på 529 m². Fellesarealene som boligsameiene i Meierikvartalet eier i fellesskap, står også på festet tomt. Alle boligsameiene betaler en andel av festeavgiften i henhold til vedtektene for Meierikvartalet driftsforening. Den årlige festeavgiften for dette sameiet er kr 119 484. Grunnboken viser en festekontrakt fra 2014 med en varighet på 99 år. Felles uteområder er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, sittegrupper og lekeapparater. Det er asfalterte og steinbelagte gangveier i et bilfritt gårdsrom. Kjøring er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing. Sameiet har også tilgang til en felles takhage.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Solheimsgata 15, tårnbygg felt B3, boligetasjene 3 til 15, datert 12.05.2023. 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 byggearbeid og byggeplass.

4. Nødvendige parkeringsplasser, bodar, avfallspunkter mm. skal være etablert for de boenheter som flytter inn.

5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere, besøkende og nødetater.

6. Dokumentasjon for ev mindre, ikke søknadspiktige endringer i forhold til godkjente tegninger, må sendes inn som «ajourførte tegninger» ved søknad om ferdigattest.

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

Kommunen skriver i brev pr. 21.05.2026:

En midlertidig brukstillatelse har ikke – og kan heller ikke gis – en tidsbegrenset varighet. Hvis det settes en frist for ferdigstilling av gjenstående arbeid i en midlertidig brukstillatelse, vil ikke

overskridelse av denne fristen føre til at tillatelsen bortfaller. I praksis betyr det at vilkårene må være oppfylt før ferdigattest kan gis.

I den konkrete saken BYGG-20/01792, har vi mottatt søknad om ferdigattest

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra kommunen som stemmer med dagens bruk.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:

Entré, to bad, stue/kjøkken i åpen løsning, to soverom og walk-in closet.

Overbygget balkong på 11 m².

Leiligheten disponerer en bod på 5 m² og én

parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjelleren.

Areal

BRA - i: 87 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 92 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 87 m² Entré/gang, to bad, stue/kjøkken, to soverom, walk-in closet

TBA fordelt på etasje

3. etasje

11 m² Balkong

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

Tilhørende 1 stk. parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Standard

Hjørneleiligheten fra 2023 gir vindusflater i to retninger og en planløsning som utnytter dette godt. Stue og kjøkken ligger i åpen løsning med direkte utgang til en overbygd balkong på 11 m², mens de to soverommene er samlet i en rolig del av leiligheten med walk-in closet og to bad. Vannbåren gulvvarme med fjernvarme som kilde varmer hele leiligheten, og balansert ventilasjon sørger for godt inn klima. Energiklasse B.

Entré:

Gangen er bred og godt planlagt. Skreddersydde garderober fra Kvik er montert langs veggen fra gulv til tak, med fôring og lister som eliminerer støvkanter. Sikringsskapet sitter diskret plassert i gangen. Herfra leder en brann- og lydklassifisert entrédør inn til leiligheten, og gangen åpner seg mot stuen og kjøkkenet i den ene enden og mot soverommene i den andre.

Stue:

Stuen er den største romenheten og har vindusflater mot to sider, slik hjørneplasseringen tillater. Skyvebalkongdøren i malt tre fyller hele veggen mot

balkongen og slipper inn dagslys fra utsiden. Rommet gir god plass til sofagruppe og spisebord side om side uten at det føles trangt. Overgangen mot kjøkkenet er åpen, og spiseplassen ligger naturlig mellom de to sonene.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat i L-form langs to vegger. Integriert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn er alle på plass. Vannstoppsystem og komfyrvakt er installert. Avtrekk skjer via mekanisk avtrekksanlegg. Et stort vindu ved spiseplassen gir godt dagslys over kjøkkenbenken og bordet.

Balkong:

Den overbygde balkongen på 11 m² har adkomst via skyvebalkongdøren fra stuen. Tak i trelameller gir ly for regn og demper direkte sollys, mens rekkverk i mørkt metall avgrenser rommet mot omgivelsene. Plass til loungemøbler og et lite bord. Belysning er integrert i taket.

Soverom 1 (hovedsoverom):

Hovedsoverommet er det største av de to og har vindusflater mot hjørnet av bygget. Rommet har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider, og innebygde skap med overskap over sengen gir god oppbevaringsplass uten å ta gulvplass. Skreddersydde garderober fra Kvik er montert. Plisségardiner fra Lady er hengt opp. Direkte adkomst til walk-in closet og bad.

Walk-in closet:

Walk-in closeten er tilgjengelig fra hovedsoverommet og er innredet med skreddersydde garderober fra Kvik, bygget fra gulv til tak med føring og lister. Hengestang, hyller og skuffeseksjoner gir god kapasitet og oversikt.

Soverom 2:

Det andre soverommet har vindu mot fasaden og gir plass til seng og skrivebord side om side. Rommet er godt egnet som gjesterom eller kontor. Det er garderobeskap på rommet. Plisségardiner fra Lady er

hengt opp.

Bad 1:

Badet er bygget som en forhåndsprodusert baderomskabin i betong/stål, i henhold til teknisk forskrift 2017, med fremlagt FDV-dokumentasjon. Gulvet er flislagt med vannbåren gulvvarme og dokumentert fall mot plastsluk. Membran er utført med dokumentert utførelse. Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Rommet har opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjon.

Bad 2:

Også det andre badet er en forhåndsprodusert baderomskabin i betong/stål, bygget i henhold til teknisk forskrift 2017, med fremlagt FDV-dokumentasjon. Gulvet er flislagt med vannbåren gulvvarme og dokumentert fall mot plastsluk. Membran er utført med dokumentert utførelse. Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Balansert ventilasjon.

Overflater:

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater.

Lagring:

Bod i kjeller på ca. 5 m². Skreddersydde garderober fra Kvik er montert i gang, begge soverom og walk-in closet, bygget fra gulv til tak med føring og lister.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelse/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse

vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Komfyr og kjøleskap medfølger som integrerte hvitevarer. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

- * Ikke-fastmonterte skap
- * Stålamper
- * Annen ikke-fastmontert brunevare

Følgende medfølger i tillegg:

- * Alt av lamper som er fastmontert
- * Garderober som er fastmontert
- * Gardiner som er fastmontert

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: olav ramstad

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Bolig kjøpt i 2021. Eid i 3 år. Bodd i boligen siste 12 måneder.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 21.05.2026.

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter, oppført i 2023.

Yttervegger er i betong med utfyllende stenderverk i tre.

Utvendig fasade er kledd med tegl, fasadeplater og bordkledning. Etasjeskiller er av betongdekke.

Tak:

Boligblokk med flatt tak.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2021.

Dører:

Bygningen har en skyvebalkongdør i malt tre fra 2022, en brann- og lydklassifisert entrédør og innvendige malte glatte dører.

Balkong/terrasse:

Overbygd balkong på 11 m² med utgang fra stue/kjøkken.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Avløpsrør er av plast. Det er sentralanlegg for varmt vann.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon. Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske detaljer:

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme. Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer.

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

- Nei

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

- 2023

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

- Ja

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

- Ja. Det eksisterer samsvarserklæring.

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

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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

- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vannledninger | Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Opplyttingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det

lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Solheimsgata 15, 2000 LILLESTRØM

Gnr. 81, bnr. 2715, snr. 4, ideell andel 1/1
i Lillestrøm kommune.

Selger

Kristoffer Tiller og Susanne Hansen

Sameie

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 930552526

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie (org.nr. 930552526) er et eierseksjonssameie bestående av 52 boligseksjoner. Sameiet forvaltes av Boligbyggelaget Usbl. FDV-dokumentasjon er tilgjengelig via en egen portal. Sameiet er tilknyttet Meierikvartalet Boligdriftsforening og Meierikvartalet Driftsforening, som forvalter fellesarealer i området.

Styret arbeider med oppfølging og lukking av reklamasjoner på fellesarealer, et arbeid som fortsatt pågår. For å sikre fremtidig vedlikehold, er det fra 2026 budsjettert med en årlig avsetning på kr 100 000,- til en høyrente sparekonto.

Kjekt å vite:

- Sameiet har sykkelrom og søppelavsug for restavfall, matavfall og papir/papp.
- Bruk av gassgrill og elektrisk grill er tillatt på balkongene, mens kullgrill ikke er tillatt.
- Det er ikke tillatt å montere tekniske innretninger som parabol, aircondition eller varmepumpe på balkong eller fasade. Blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverket.
- Utvendige endringer som montering av solskjerming eller levegger krever styrets godkjenning og må følge sameiets retningslinjer.
- Fellesarealer og trappeopp ganger skal holdes frie for gjenstander. Innvendige fellesarealer er røykfrie.
- Ved utleie skal leietaker registreres i Bonabo, og seksjonseier er ansvarlig for at leietaker gjøres kjent med husordensreglene.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Sameiets forsikrings selskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP5102441

Husdyr: Det er tillatt med dyrehold i boligsameiet under forutsetning av at dette ikke medfører unødvendig eller urimelig ulempe for øvrige beboere. Det er båndtvang på sameiets fellesarealer. Dyreholder skal fjerne ekskrementer fra dyret umiddelbart. Takterrassen er ikke tillatt som luftegård for dyr. Dyr skal heller ikke luftes i beplantede områder av hensyn til beplantningen. Eventuelle klager på beboeres dyrehold rettes skriftlig til styret. Styret kan ved behov pålegge beboere om å fjerne dyret.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjenning: Det kreves ikke styrets godkjenning, kun eierskiftemelding.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Disse kan oversendes til interessenter.

Årsresultatet for 2025 viste et overskudd på kr 304 978,-. For 2026 er det budsjettet med et overskudd på kr 52 519,-. Sameiets egenkapital var per 31.12.2025 på kr 969 969,-.

Ifølge årsmeldingen for 2025 har styret fokus på å sikre en ansvarlig økonomi. I 2025 ble det opprettet en høyrente sparekonto, og det er budsjettet med en årlig avsetning på kr 100 000,- til fremtidig vedlikehold fra og med 2026.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av husordensreglene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboere er ansvarlige for vedlikehold av egen bolig. Dette inkluderer å sørge for tilstrekkelig oppvarming for å unngå frostskafer, holde avtrekksventiler åpne, bytte ventilasjonsfilter, og rengjøre sluk på balkongen regelmessig. Pulverapparatet i boligen skal snus årlig og erstattes av beboer ved bruk.

Energiklasse

B

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd B (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til

megler.

Oppvarming

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme. Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme, inkludert vannbåren gulvvarme på badene.

Hva har strømforbruket vært foregående år i kWh?
4123kWh

Er det inngått avtale om Norgespris på strøm?
Nei

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål i detaljregulering for Meierikvartalet (plan-ID 540), vedtatt 15.06.2022. Planen omfatter et større område tilrettelagt for blant annet bolig, kontor, forretning, undervisning, tjenesteyting og bevertning.

Eiendommen omfattes videre av kommuneplanens arealdel 2023-2035, vedtatt 14.06.2023, hvor området er avsatt til sentrumsformål.

Beliggenheten er innenfor et prioritert vekstområde i Lillestrøm sentrum, og inngår i kommuneplanens «indre soner». Det stilles her krav til høy arkitektonisk kvalitet, aktive fasader på gateplan og tilknytning til fjernvarmeanlegg.

Eiendommen er berørt av både rød og gul støysone fra vei og jernbane. I henhold til kommuneplanen er området underlagt støykrav for sone 1 (sentrumsformål), som åpner for støyfølsom bebyggelse i rød støysone forutsatt at gitte krav oppfylles. For rød støysone innebærer dette blant annet krav om stille side på fasade for minimum 50 % av støyfølsomme rom, hvorav minst ett skal være soverom. For Meierikvartalet er det lagt til grunn at alle boenheter har minst ett oppholdsrom og ett soverom mot stille side, med utendørs støynivå under 55 dB Lden.

For gul støysone gjelder krav om stille side på minst én fasade for rom til støyfølsomt bruk.

Området er vurdert til å ha moderat til lav aktsomhet for radon. Radon er en naturlig forekommende gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen, og Statens strålevern anbefaler måling i alle boliger.

Eiendommen ligger også i et område med mulig forekomst av marin leire, hvor sannsynligheten er vurdert som stor.

Mot nord grenser eiendommen til et ubebygget område regulert til «Felt A1 - kombinert bebyggelse og anlegg». Det er per i dag ikke oppført bebyggelse her, men fremtidig utbygging må påregnes. Dette kan medføre byggeaktivitet i området og kan påvirke utsiktsforholdene fra enkelte enheter.

Det er per i dag ikke kjent at det pågår regulerings saker som direkte berører eiendommen.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser følger salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende planer og deres betydning for eiendommen. Megler kan kontaktes for nærmere gjennomgang.

Tinglyste heftelser

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

3205/81/2715/4:

16.01.2014 - Dokumentnr: 42966 - Festekontrakt - vilkår

GJELDER FESTE

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: NOK 2 400 000

Tomteverdi: NOK 40 000 000

Inngåelsesdato: 01.01.2014

Bestemmelser om regulering av leien

Pant for forfalt festeavgift

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2715

En festekontrakt er etablert for gnr. 81, bnr. 947 for boligformål. Festetiden er 99 år fra 1. januar 2014, med en årlig festeavgift på 2 400 000 kr, regulerbar etter konsumprisindeks. Bortfester har panterett for 3 års forfalt festeavgift. Fester har rett til å overdra og pantsette festeretten, samt rive eksisterende bygninger og bygge nytt. Samtidig ble bygningsmassen på eiendommen overført til fester. Fester står fritt til å omregulere, endre bruk/formål av eiendommen og til enhver rettslig disposisjon vedrørende festeforholdet, herunder kan festeretten overdras og fremfestes, også i forbindelse med seksjonering til bolig-/næringsformål eller stiftelse av borettslag eller annet uten nærmere samtykke fra bortfester.

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Bestemmelse om adkomstrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2696

Bestemmelse om rett til å benytte heis, trapp og nødvendig areal til adkomst

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2715

GJELDER FESTE

Flere eiendommer, inkludert gnr. 81/2696, har rett til adkomst over gnr. 81/947, inkludert bruk av heis, trapp og andre nødvendige arealer. Rettighetshaverne deler kostnader for drift og vedlikehold. Sletting eller endring krever samtykke fra Lillestrøm kommune.

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2696

Bestemmelse om rett til å bruke uteoppholdsareal til lek og rekreasjon

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2715

GJELDER FESTE

Flere eiendommer, inkludert gnr. 81/2696, har rett til bruk av arealer avsatt til lek og rekreasjon (uteoppholdsarealer) på gnr. 81/947. Rettighetshaverne deler kostnader for drift og vedlikehold. Sletting eller endring krever samtykke fra Lillestrøm kommune.

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2696

Bestemmelse om rett til boder

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2715

GJELDER FESTE

Gnr. 81/2696 skal ha rett til 64 boder i kjelleren til gnr. 81/947. Rettighetshaverne deler kostnader for drift og vedlikehold. Sletting eller endring krever samtykke fra Lillestrøm kommune.

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Bestemmelse om vann/kloakk

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2696

Bestemmelse om grøfter/kummer

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2715

GJELDER FESTE

Gnr. 81/2696 (ledningseier) gis rett til å legge stikkledninger for vann, avløp og fjernvarme med nødvendige kummer og annen nødvendig infrastruktur på gnr. 81/947. Ledningseier gis fri adgang til eiendommen for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Rettighetshaverne deler kostnader

for drift og vedlikehold. Sletting eller endring krever samtykke fra Lillestrøm kommune.

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2696

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2715

GJELDER FESTE

Gnr. 81/2696 (ledningseier) gis rett til å legge stikkledninger for fjernvarme med nødvendige kummer og annen nødvendig infrastruktur på gnr. 81/947. Ledningseier gis fri adgang til eiendommen for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Rettighetshaverne deler kostnader for drift og vedlikehold. Sletting eller endring krever samtykke fra Lillestrøm kommune.

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2696

Bestemmelse om rett til nødvendig infrastruktur

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2715

GJELDER FESTE

Gnr. 81/2696 gis rett til å legge stikkledninger for vann, avløp og fjernvarme med nødvendig infrastruktur på gnr. 81/947. Ledningseier gis fri adgang for vedlikehold. Rettighetshaverne deler kostnader for drift og vedlikehold. Sletting eller endring krever samtykke fra Lillestrøm kommune.

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2696

Bestemmelse om rett til å bruke avfallsløsning
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM
KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2715

GJELDER FESTE

Gnr. 81/2696 gis rett til å disponere over avfallsløsning anlagt på gnr. 81/947. Rettighetshaverne deler på kostnadene til nødvendig drifts- og vedlikeholdsarbeider. Sletting eller endring krever samtykke fra Lillestrøm kommune.

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2696
Bestemmelse om rett til bruk av areal for reparasjon av bygninger og konstruksjoner
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM
KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2715

GJELDER FESTE

Gnr. 81/2696 og gnr. 81/947 har gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn på eiendommene for reparasjon av bygninger og konstruksjoner på egen eiendom. Sletting eller endring krever samtykke fra Lillestrøm kommune.

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om adkomstrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2710
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM
KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2715

GJELDER FESTE

Gnr. 81/2710 har rett til adkomst over gnr. 81/947 og gnr. 81/1444, inkludert bruk av heis, trapp og andre nødvendige arealer. Rettighetshaverne deler kostnader for drift og vedlikehold. Sletting eller endring krever samtykke fra Lillestrøm kommune.

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2710

Bestemmelse om boder

Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM
KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2715

GJELDER FESTE

Gnr. 81/2710 skal ha rett til 72 boder i kjelleren fordelt på gnr. 81/947 eller gnr. 81/1444. Rettighetshaverne deler kostnader for drift og vedlikehold. Sletting eller endring krever samtykke fra Lillestrøm kommune.

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om vann/kloakk

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2710
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/
kabler

Bestemmelse om grøfter/kummer

Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen

Bestemmelse om fjernvarme

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM
KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2715

GJELDER FESTE

Gnr. 81/2710 (ledningseier) gis rett til å legge stikkledninger for vann, avløp og fjernvarme med nødvendig infrastruktur på gnr. 81/947 og gnr. 81/1444. Ledningseier gis fri adgang for vedlikehold. Rettighetshaverne deler kostnader for drift og vedlikehold. Sletting eller endring krever samtykke fra Lillestrøm kommune.

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen

Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon av bygninger og konstruksjoner
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2715

GJELDER FESTE

Gnr. 81/2710, gnr. 81/1444 og 81/947 har gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn på eiendommene for reparasjon av bygninger og konstruksjoner på egen eiendom. Sletting eller endring krever samtykke fra Lillestrøm kommune.

23.11.2021 - Dokumentnr: 1476425 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av nettstasjon S0345

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2715

GJELDER FESTE

12.01.2022 - Dokumentnr: 43249 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2715

GJELDER FESTE

09.03.2022 - Dokumentnr: 269630 - Bestemmelse om adkomstrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 947

Bestemmelse om vedlikehold

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE KLIMA OG INFRASTRUKTUR

ORG.NR: 974 637 979

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2715

GJELDER FESTE

16.05.2022 - Dokumentnr: 525583 - Erklæring/avtale

Forpliktet til å være medlem av felles driftsforening

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2715

GJELDER FESTE

Hjemmelshaverne til gnr. 81, bnr. 20, 91, 947, 106, 1444, 2696 (snr. 1-65), 2710 (snr. 1-71), 2715, 2716 og 2299 i

Lillestrøm kommune, samt hjemmelshavere til

eiendommer opprettet fra disse, er forpliktet til å være

medlem av en felles driftsforening. Denne foreningen

skal forestå all drift og vedlikehold av området merket på

vedlagte kart. Kostnadene skal fordeles på medlemmene

i henhold til driftsforeningens vedtekter.

18.11.2022 - Dokumentnr: 1314177 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 87/3839

Eiendommens rettigheter:

15.05.2023 - Dokumentnr: 499420 - Bruksrett

Rettighet hefter i KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 106 FNR: 0
SNR: 1-9.

Bestemmelse om boder

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE KLIMA OG INFRASTRUKTUR

ORG.NR: 974 637 979

15.05.2023 - Dokumentnr: 499881 - Bruksrett

Rettighet hefter i KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 947 FNR: 0
SNR: 1-11.

Bestemmelse om boder

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM
KOMMUNE KLIMA OG INFRASTRUKTUR
ORG.NR: 974 637 979

23.05.2025 - Dokumentnr: 579886 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 947 FNR: 0
SNR: 1-11.

Bestemmelse om avfallsløsning

Bestemmelse om vedlikehold

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for
betaling av kommunale avgifter og eventuell
eiendomsskatt.

De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil
2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet
for krav knyttet til sameieforholdet, slik som f.eks.
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: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i
mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes

utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan
fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120
døgn.

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

Radonmåling

Leiligheten ligger i 3. etasje. I leiligheter som ligger i tredje
etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke
nødvendig å måle radonverdier.

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.
Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger
ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og
møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan
forekomme.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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://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 som en 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 næringsssammenheng, 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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 viderefremmes 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 budgiver 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.

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 deknings salg 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.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport datert 21.05.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 23.05.2023
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Husordensregler / vedtekter

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 60 000,00
 Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 3 200,00
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 25 900,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 14 900,00
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 11 008,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 127 908,00
 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 for 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.

Oppdragsansvarlig

Per Erik Haugen
 Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner
 Per@emera.no
 Tlf: 464 22 141

Ansvarlig megler

Per Erik Haugen
 Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

Tlf: 464 22 141

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS
 Organisasjonsnummer 936357660
 Trondheimsvegen - Kløfta 59, 2040 KLØFTA
 Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

21.05.2026

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 salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere 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

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

SOLHEIMSGATA 15

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260154	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Susanne Hansen	Kristoffer Tiller
Gateadresse	
Solheimsgata 15	
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?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If Skadeforsikring NUF
Polise/avtalnr.	SP5102441

Document reference: 04260154

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: SH, KT

1

- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med 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
- 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
- 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
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

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

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

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 overtakelse. 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.

Tilstandsrapport

📍 Solheimsgata 15, 2000 LILLESTRØM

📖 LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 2715, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 14283-2098

Eiendomsverdi ref nr: RO1537

Autorisert foretak: Ramstad Takst

Sertifisert Takstingeniør: Olav Ramstad



RAMSTAD TAKST



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Olav Ramstad

Uavhengig Takstingeniør

olav@ramstadtakst.no

950 40 937



RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre. Utvendig fasade er kledd med tegl, fasadeplater og bordkledning. Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 45 mm.

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

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

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 40 mm.

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.

Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme.

Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

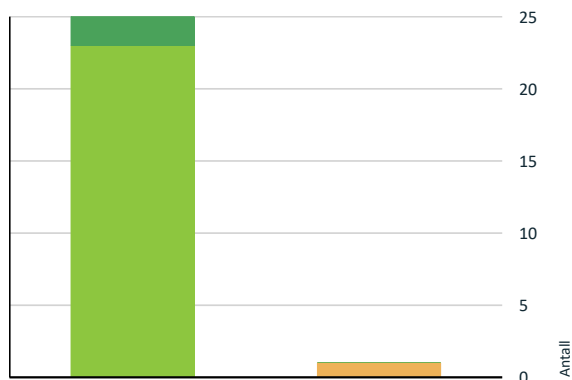
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

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

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygd balkong på 11 m² med utgang fra stue/kjøkken.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 40 mm.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

3. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 45 mm.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppssystem og komfyrvakt.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TGI Vannbåren varme

Beskrivelse

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme. Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

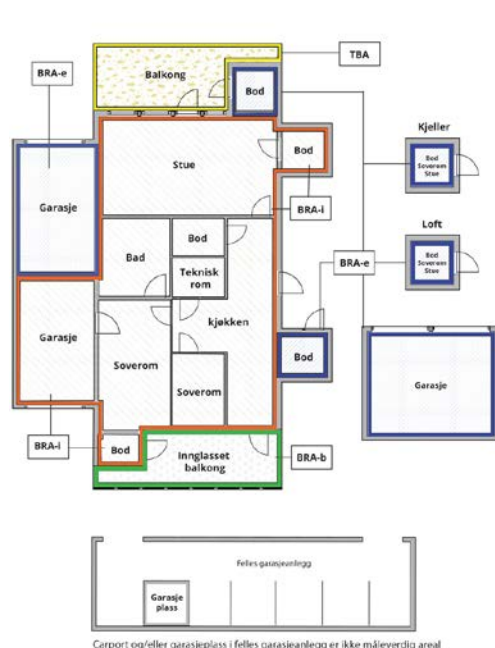
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	87			87	11
Kjeller		5		5	
SUM	87	5			11
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré/gang, bad, bad 2, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, walk-in closet		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Tilhørende 1 stk. parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Kristoffer Tiller	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	2715		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse

Solheimsgata 15

Hjemmelshaver

Tiller Kristoffer, Hansen Susanne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei
FDV dokumentasjon			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,**

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RO1537>

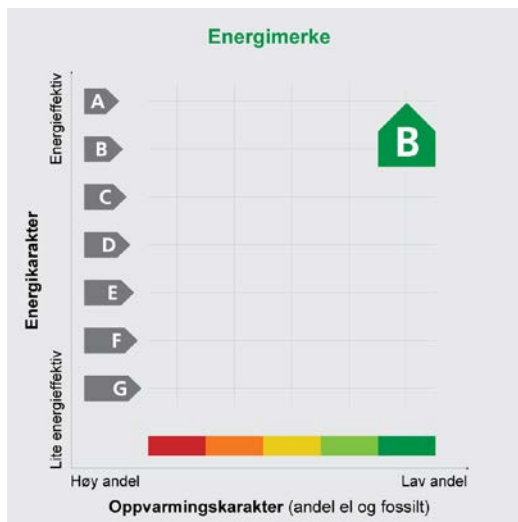
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Adresse	Solheimsgata 15
Postnr	2000
Sted	Lillestrøm
Leilighetsnr.	
Gnr.	81
Bnr.	2715
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	300814608
Bolignr.	H0304
Merkenr.	A2023-1486259
Dato	23.05.2023



Innmeldt av Rambøll Norge AS v/ Bjørnar Heiskel

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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2023

BRA: 87,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solheimsgata 15
Postnr/Sted: 2000 Lillestrøm
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0304
Dato: 23.05.2023 13:49:01
Energimerkenummer: A2023-1486259
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Bjørnar Heiskel

Gnr: 81
Bnr: 2715
Seksjonsnr: 4
Festenr:
Bygnnr: 300814608

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdressIdentId	
VegAdressIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3030
Gnr.	81
Bnr.	2715
Snr.	4
Fnr.	
Gateadresse	Solheimsgata 15
Postnummer	2000
Poststed	Lillestrøm
Bygningsnr.	300814608
Bolignr.	H0304
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	23.05.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	39 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	25 m ²
Oppvarmet BRA	87 m ²
Totalt BRA	87 m ²
Oppvarmet luftvolum	225 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	93,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,60 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,66 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,67
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,800
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Lillestrøm (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.5.2023
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Bjørnar Heiskel

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm	
Romoppvarming	20,1

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	5,1
Varmtvann	29,8
Vifter	6,1
Pumper	0,4
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	90,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8151 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,12 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5089 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	95,78 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8294 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3543 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4608 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8151 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,4 %
--------------------------------------	--------

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Mona Sæther

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styrets foreslåtte honorar er på kroner 200.000,-.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 200.000,- ble godkjent

5. Andre saker

Vedtak:

Ingen saker ble meldt inn, til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

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

Valgkomiteens innstilling:

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

Vedtak:

Valgt ble: Mona Nordhammer Sæther for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Valgkomiteen har vurdert tilgjengelige kandidater og gir sin anbefaling under:

Valgkomiteens innstilling:

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

Vedtak:

Valgt ble: Stine Ottesen Quille for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Heidi Andersen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

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

Vedtak:

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

Valgt ble: Anuradha Varma som valgkomite for 1 år

Protokoll for Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

VEDTEKTER

for

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie –
(org.nr.)

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

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

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 18.11.2022.

Meierikvartalet Tårnhus 3 Boligsameie består av 52 boligseksjoner.

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

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet) og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenheter har også disposisjonsrett over en bestemt bod. De berørte seksjonseierne må være enige for å evt bytte bod. 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.

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

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

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

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

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

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

§ 3

FELLESKOSTNADER

3-1 Fordeling av Felleskostnader

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

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

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

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

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

3-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

3-3 Heftelsesform

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

§ 4**SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR**

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

§5**SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR**

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

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

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

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

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheter 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 bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

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

§ 7

STYRET

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

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

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

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

§ 8

OM STYREMØTET

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

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

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

§ 9**ÅRSMØTET**

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

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

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

§ 10**SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 11**MØTELEDELSE OG INNKALLING**

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

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

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

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

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

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

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

felleskap 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 resekjoneringsbestemmelsen i § 2,
- endring av enerettsbestemmelsene i § 2,
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere
- vedtak om endring av (pliktig medlemskap etter) § 21 krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere

§ 12

OM ÅRSMØTET

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier.

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

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

§ 13

FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

§ 14**MINDRETALLSVERN**

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

§ 15**MISLIGHOLD**

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

§ 16**FRAVIKELSE**

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

§ 17**BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

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

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

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

§ 18**HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET**

Ingen kan delta i en avstemming om

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

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

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

§ 19**FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

§ 20**UTEARELAER/DRIFTSFORENING MV**

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER

MEIERIKVARTALET TÅRNHUS 3 BOLIGSAMEIE

1 GENERELT

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

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

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

2 RO OG ORDEN

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

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

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

3 BRUK AV BOLIGEN OG TILKNYTTETE AREALER

3.1 Generelt

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

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

Det vises også til brukerhåndboken.

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

3.2 Balkong

Ved bruk av balkong gjelder følgende:

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

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

3.3 Endringer av boligen

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

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

4 FELLESAREALER

4.1 Generelt

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

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

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

Alle innvendige fellesarealer skal være røykfrie.

4.2 Dører, heiser og trappeoppganger

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

Blokkering av heisdører skal unngås.

4.3 Sjøppelavsug

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

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

4.4 Sykkelrom

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

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

5 KJØRING OG PARKERING

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

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

6 DYREHOLD

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

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

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

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

7 BRANNVERN

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

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




Gebyr for unødvendig brannutrykning faktureres den enkelte beboer.

8 EIERSKIFTE OG UMLEIE

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

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

Tegnforklaring:

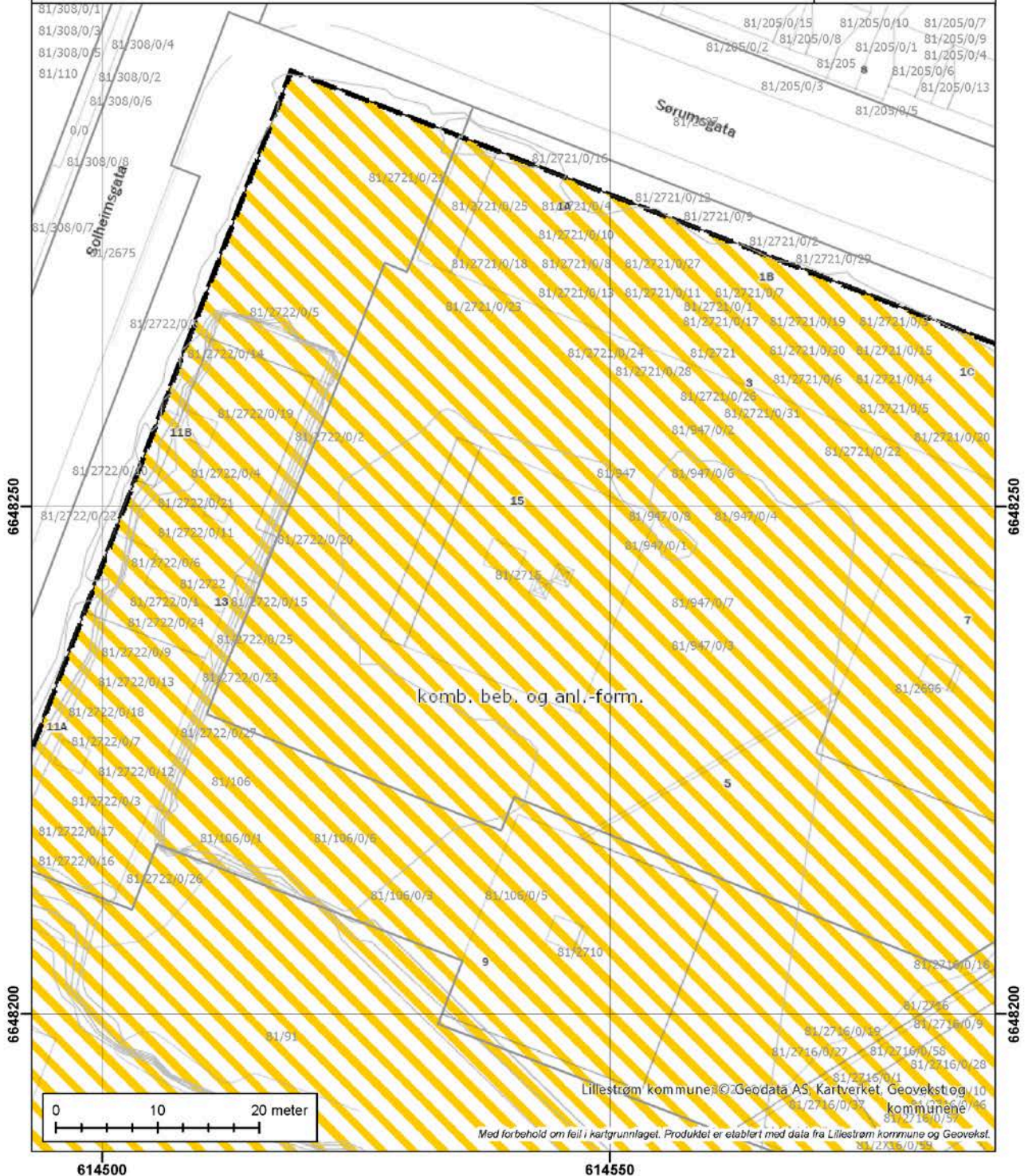
-  1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Formålsgrense
-  Gjeldende plan



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.



Tegnforklaring:

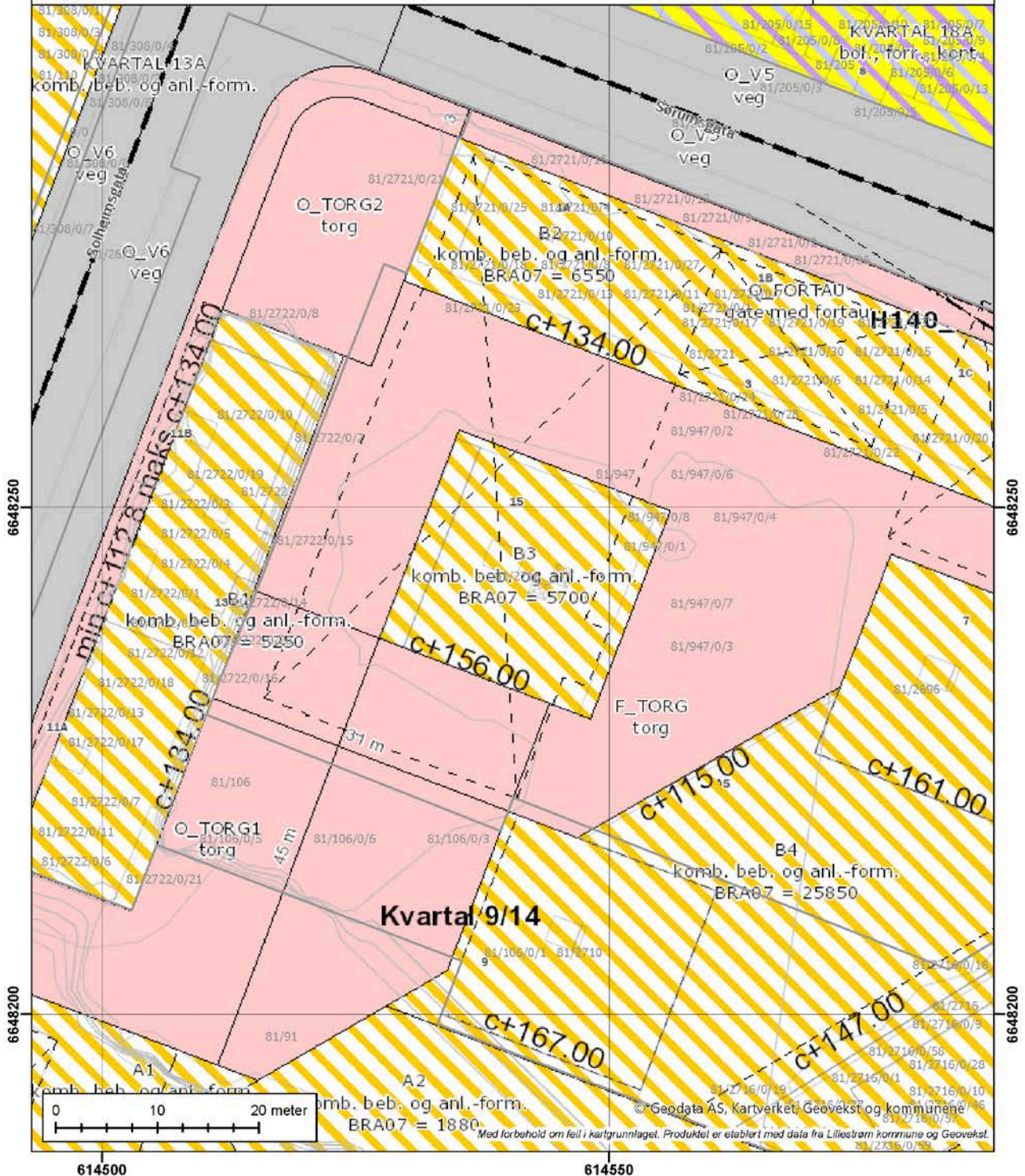
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1802 - Bolig, forretning, kontor
- 2010 - Veg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- RpSikringSone
- Regulert høydenivå
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1222 - Friskitlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.





Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.05.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

KpArealformålOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Veg, nåv.
- Bane, nåv.

KpHensynssoneOmrade

- Kp Faresone

Kp Gjennomføringszone

KpJuridiskLinje

- Byggegrense

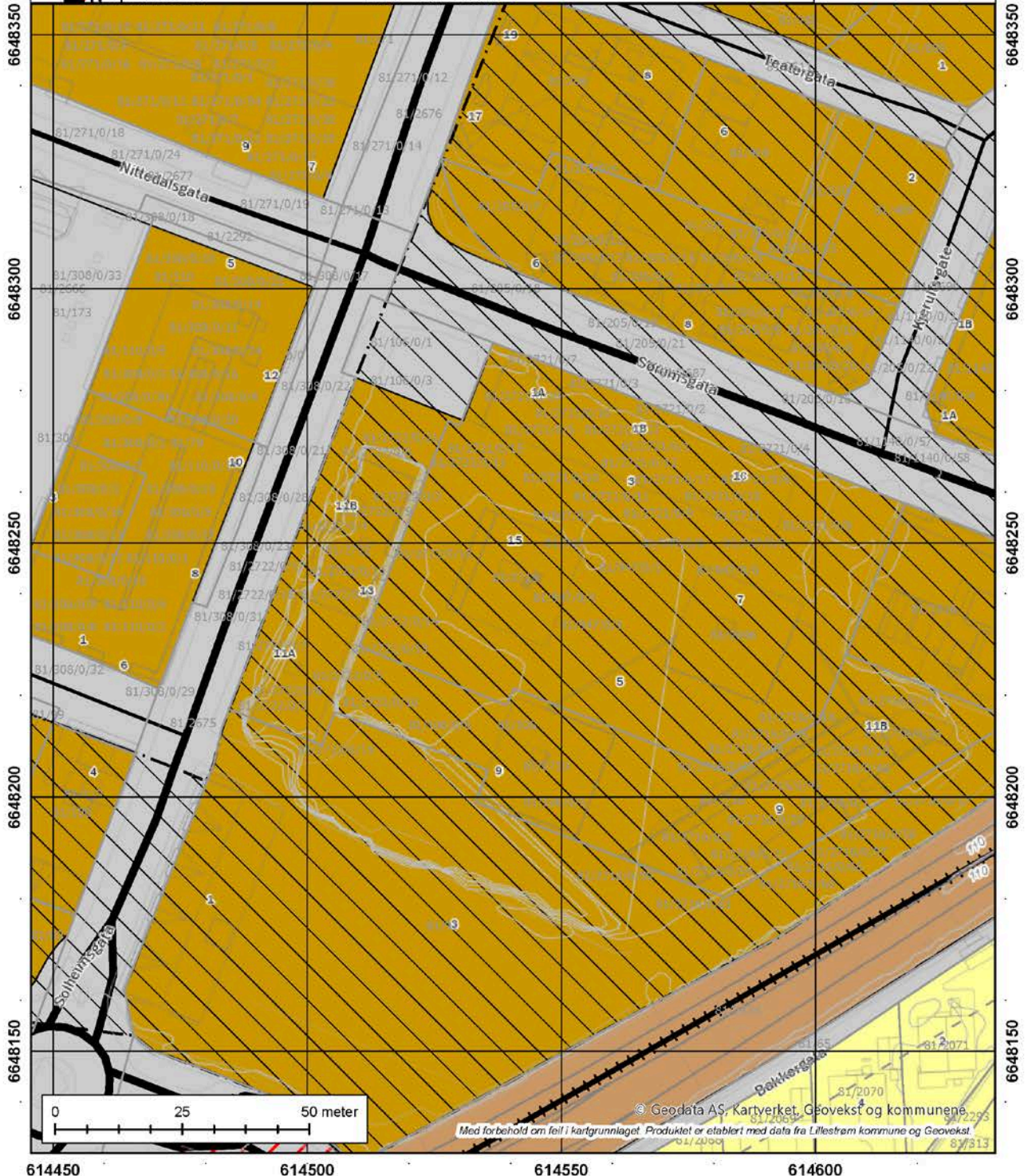
KpSamferdsellinje

- 1122 - Hovedvei N
- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N

1151 - Jernbane N

Arealformålsgrense

Kommuneplanområde



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



Lillestrøm kommune

Fagenhet Sentrumsformål

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

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

Dato
12.05.2023

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

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 947 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	DARK ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS
Tiltaket gjelder:	Midlertidig brukstillatelse for boenheter i tårnbygg B3
BRA nytt:	4 972 m ² (boliger, 3. – 15. etasje)
Antall nye boenheter:	52

Vedtak

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

Vilkår:

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

Gyldighet

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

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 4

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

Klagerett

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

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

Grunnlag for behandlingen

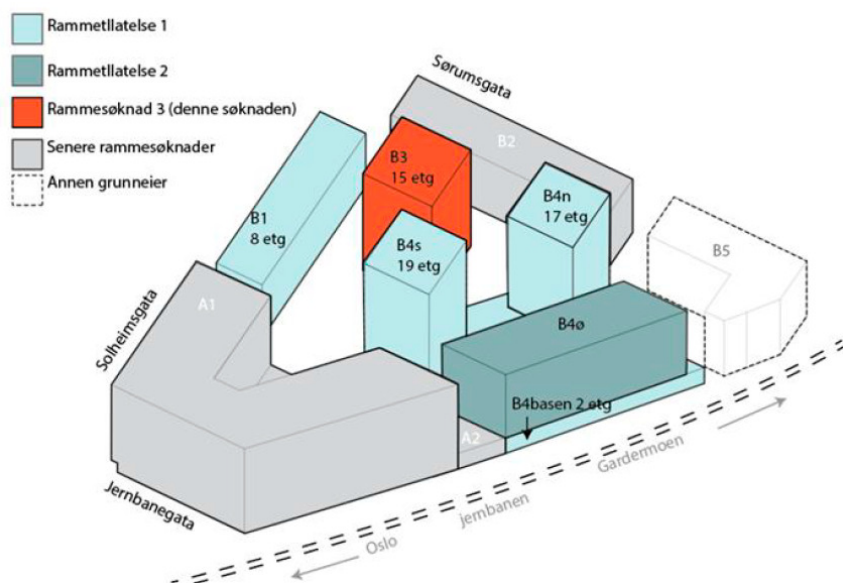
- Reguleringsplan for Meierikvartalet (plan-ID 540/16) vedtatt 14.12.16
- Rammetillatelse gitt 23.03.2019 (daværende saksnummer 18/4978)

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

Opprinnelig adresse i tiltaket var Sørums-gata 9. Tårnbygg B3 har senere fått adresse Solheimsgata 15.

Beskrivelse av arbeider det søkes brukstillatelse for

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



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

Følgende heiser inngår i brukstillatelsen:

- **Personheis**
CERTIFIKAT NR. 122566-106045
Fabrikasjonssnummer: 44311543
NHK Objekt nr:122566
Nireg nr: 1303077197
Dato: 05.04.2023
- **Personheis / brannmannsheis**
CERTIFIKAT NR. 122567-106047
Fabrikasjonsnr.: 44311544
NHK Objektnr.: 122567
NiNr: 1303077198
Dato: 13.04.2023

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



Gjenstående arbeider

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

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

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

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

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

Foretak - Ansvar:

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

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

Konklusjon

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

Gebyrer

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Faktura ettersendes. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider:

www.lillestrom.kommune.no

Tilknytningsavgift og årsavgift

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

Matrikkelføring

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

Med hilsen

Farrukh Hussain
Senioringeniør

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Nabolagsprofil

Solheimsgata 15 - Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kjerulfs gate Linje 320, 470, 480, 490	1 min	0.1 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min	0.6 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	7 min	0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min	21 km
Hovedøya Linje B1, B2	23 min	22.1 km

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

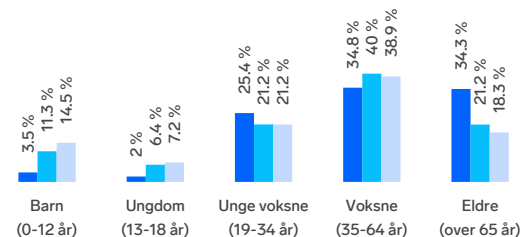
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år) 16 barn	7 min	0.6 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	10 min	0.9 km
Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	12 min	1 km

Dagligvare

Rema 1000 Meierikvartalet	1 min
Coop Extra Kjerulfs Gate	3 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 naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Matvareutvalg









Stort mangfold 82/100



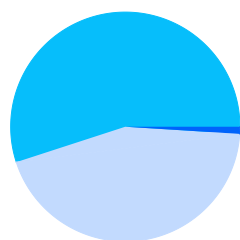
Vedlikehold veier

Godt velholdt 79/100

Sport

-  Lillestrøm videregående 9 min 
Aktivitetshall 0.7 km
-  Solbakken, gymsal 10 min 
Aktivitetshall 0.8 km
-  EVO Lillestrøm 2 min 
-  Sterkere Trening 7 min 

Boligmasse







- 1% enebolig
- 55% blokk
- 44% annet

«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

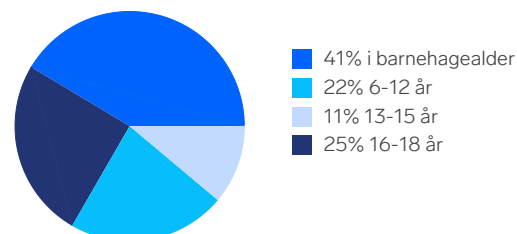
Sitat fra en lokalkjent



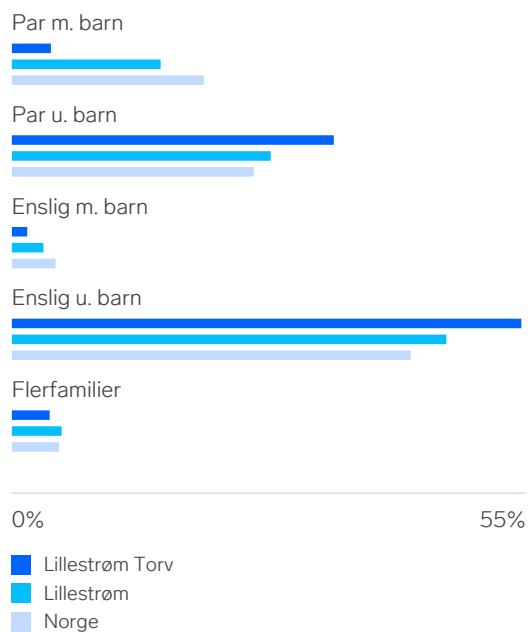
Varer/Tjenester

-  Lillestrøm Torv 3 min 
-  Vitusapotek Lillestrøm Torv 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

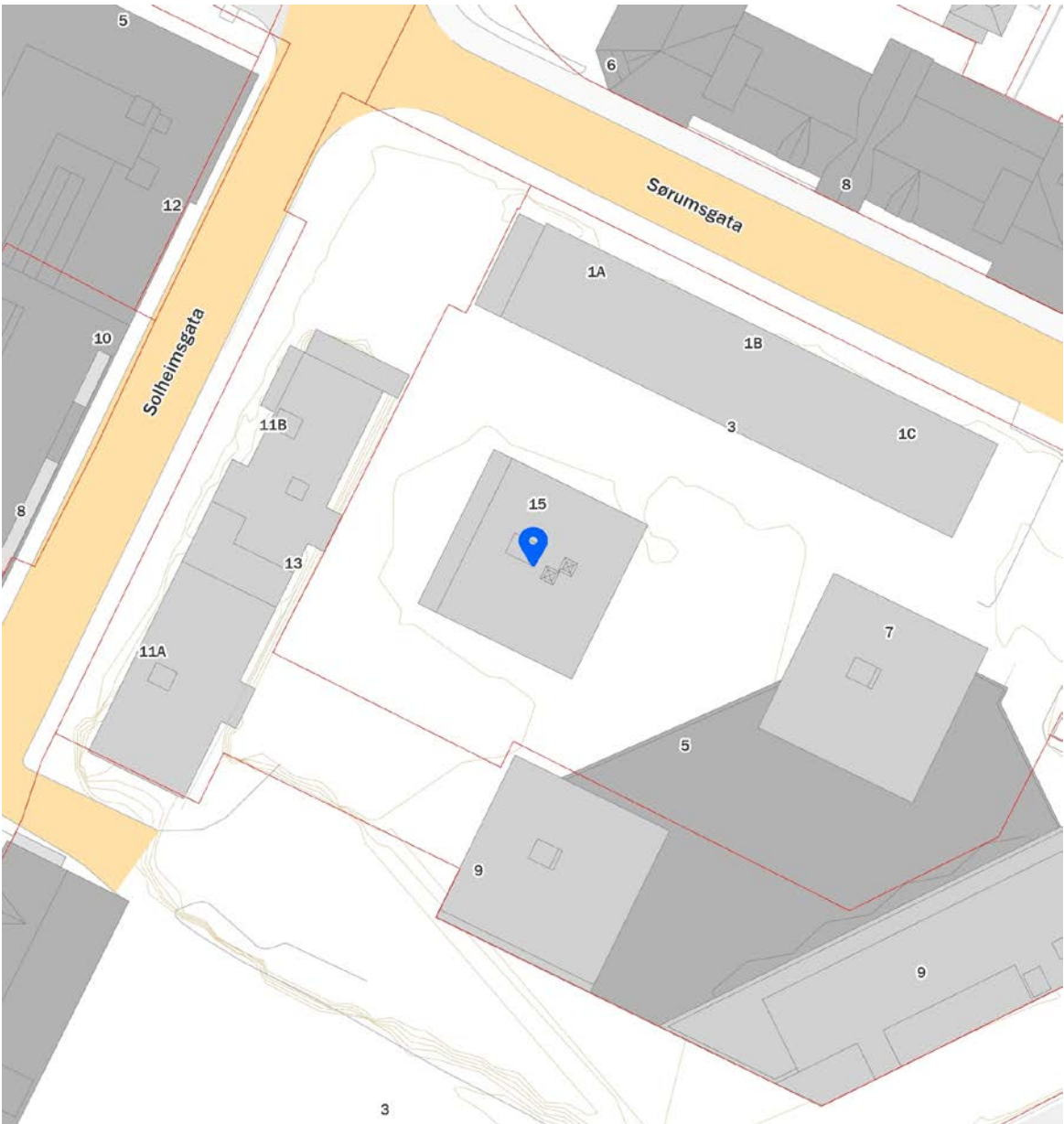
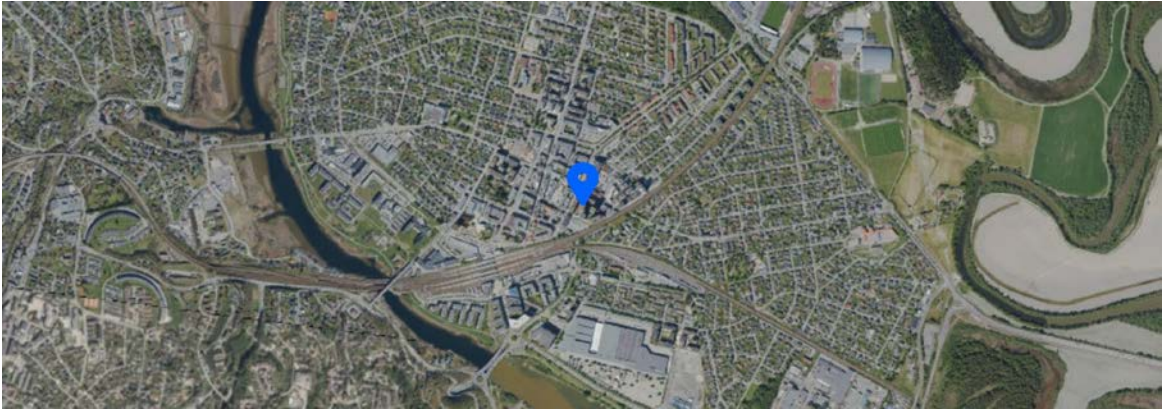


Sivilstand

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



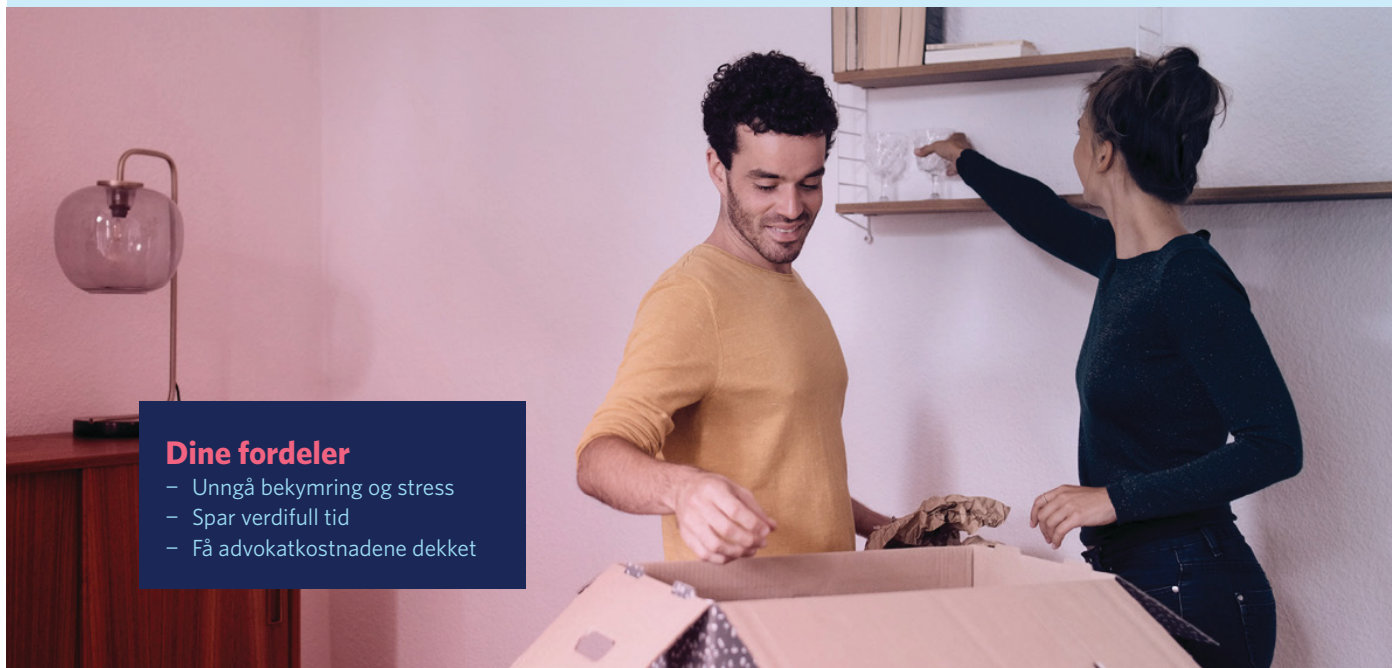
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og 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 gjennomsyrrer 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 verdivurdering, 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](https://www.emera.no)



Per Erik Haugen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

Per@emera.no

+47 464 22 141

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 angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

Budskjema



Per Erik Haugen
Per@emera.no
464 22 141

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

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 BINDENDE 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



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING