SØRUMSGATA 9

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

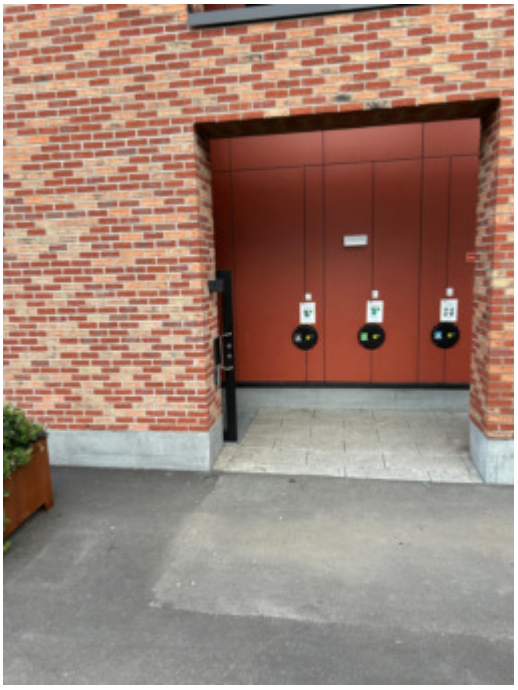
Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Meglerinfo
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte 2024
Protokoll ordinært årsmøte 2024
Midlertidig brukstillatelse 2023
Reguleringsplankart
Detaljregulering PLAN-ID 540
Servitutter
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sørumsgata 9, 2000 LILLESTRØM
LILLESTRØM kommune
gnr. 81, bnr. 2716, snr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 27.09.2024 **Rapportdato:** 06.10.2024 **Oppdragsnr.:** 21155-1307 **Referansenummer:** CZ1868

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Vår ref: Øivin Brækkan

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

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 fuktsøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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 • løsøre 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 eksemplarfremstilling 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.

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveier leilighet i 8. etasje på nybygget boligblokk, godt vedlikeholdte overflater, nye tekniske anlegg. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

Gå til side

UTVENDIG

Høyblokk bygget med bærekonstruksjoner i betong, fasader er av tegl i nedre del og fasadeplater oppover. Flatt tekket tak.

Utadslående aluminiums-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Sortmalte og med tre lags isolerglass. Type Norgesvinduet. Fast vindu ved siden av skyvedør på stuen.

Malt inngangsdør til leiligheten, dørkikkert. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

Skyvedør i aluminium, trelags glass, store vindusfelt helt til gulvet. Glasfelt over skyvedøren.

Balkong i stålkonstruksjon, rekkverk med stående firkantede spiler, høyde på rekkverk er 1,22 m. Areal er 8 m2. Høy skillevegg i stål på kortsiden mot nabo og balkongen er overdekket med balkong i etasjen over. Tremmegulv av trykkimpregnert tre og utelys på veggen.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv med parkett.
Vegger av malte plater og malte betongvegger.
Himlinger med malte betong elementer med synlige skjøter. Høyde i stue er 2,59 m. Høyde i gang er 2,20 m.
Godt vedlikeholdte overflater med normal bruksslitasje.

Parkett på betongdekke. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 6 mm.

Hvitmalte glatte innerdører. Slagdør til gangen og skyvedører til soverom og badet.

Gå til side

VÅTROM

Badet er nytt fra ferdigstilling av leilighet i 2023, utbygger har dokumentasjon. Baderomskabin, fliser på vegger og gulv, gulvvarme med vannbåren varme.
Alle vegger er flislagte. Det er stålpaneler i himling med downlights. Støpt gulv med varmekabel. Nedsenk i dusjsonen. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Plastsluk i dusjen, dører i dusjen går ikke ned til gulvet det er ca 15 mm spalte. Nedsenk i dusjsonen.
Badet har servant med skuffer under, innmurt speil på vegg over servant,, lys i himling og luke for vanntilkobling. Veggmontert toalett med skjult sisterne og opplegg for vaskemaskin. Svingbare glassdører til dusjen. Det foreligger Sintef godkjenning av badene.

Avtrekksventil på balansert ventilasjonssystem.

Badet har baderomskabin 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.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ettgreps kran med uttrekk. Integrerte hvitevarer med kjøl/frys, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ledlys under overskap og stikkontakt på vegg. Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Parkett på gulv, malte veggflater og malt himling med downlights.

Avtrekksvifte med styring på hetten, går på felles røranlegg.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Rør i rør vannledning med koblingsskap.
Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser.
Soilrør av plast.

Ventilasjonsaggregat er felles i bygningen, ventilasjonsrør fordelt over himling i gangen. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Ikke besiktiget på befaring.

Boligsprinkling i alle rom, sentral for sprinkleranlegg er utenfor leiligheten (ikke besiktiget).

Det er antatt fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann.
Vannbåren varme i gulvet på badet, regulator på innsiden av baderomsdøren. En stor radiator på vegg i stue/kjøkken, ingen varmekilde i soverommet.

Sikringsskap er plassert i gangen. Det er skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Porttelefon med videofunksjon ved inngangsdør. Komfyrvakt og Waterguard er montert.

Felles brannvarslingsanlegg i oppgangen med en detektor inn i leiligheten. Boligsprinkling med sprinklersentral, rør og sprinklerhoder. Brannslukningsapparat av type pulver eller Co2.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

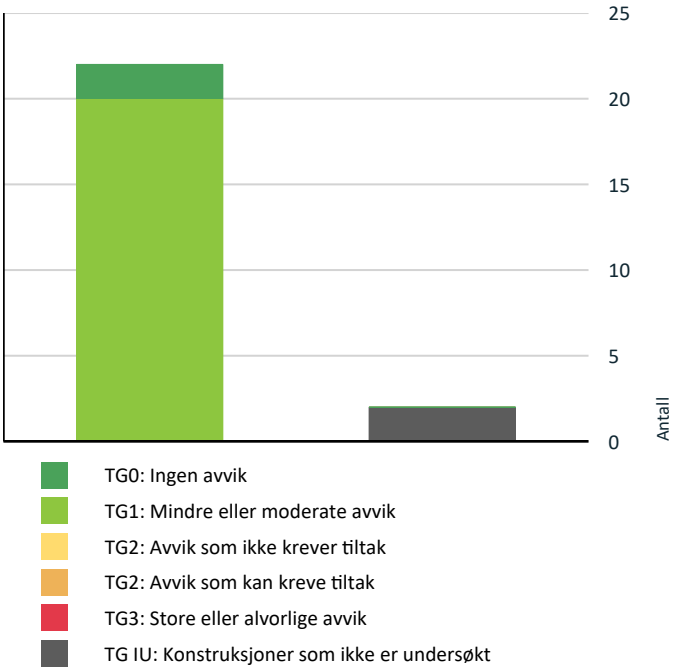
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels - eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.
Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

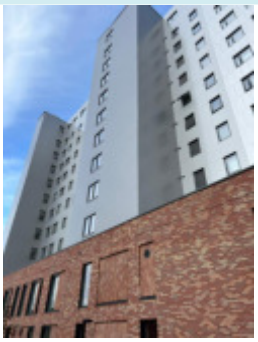
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 8. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar
Fra Eiendomsverdi AS

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Utadslående aluminiums-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Sortmalte og med tre lags isolerglass. Type Norgesvinduet. Fast vindu ved siden av skyvedør på stuen.

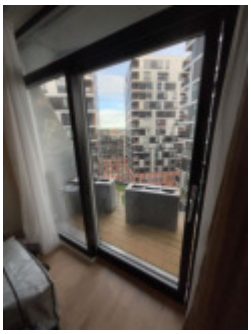


Vinduer

TG 1 Balkongdør

Skyvedør i aluminium, trelags glass, store vindusfelt helt til gulvet. Glasfelt over skyvedøren.

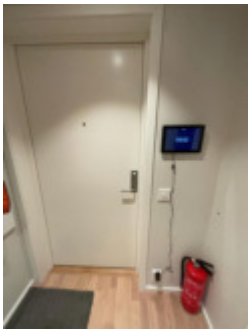
Tilstandsrapport



balkongdør

TG 1 Dører

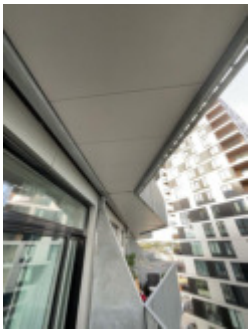
Malt inngangsdør til leiligheten, dørkikkert. Merket med brann- og lydklassifikasjon.



Inngangsdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i stålkonstruksjon, rekkverk med stående firkantede spiler, høyde på rekkverk er 1,22 m. Areal er 8 m2. Høy skillevegg i stål på kortsiden mot nabo og balkongen er overdekket med balkong i etasjen over. Tremmegulv av trykkimpregnert tre og utelys på veggen.



balkong



balkong

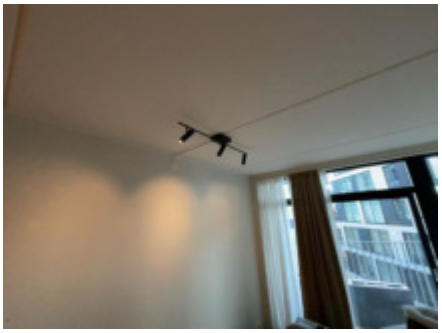
INNVENDIG

TG 1 Overflater

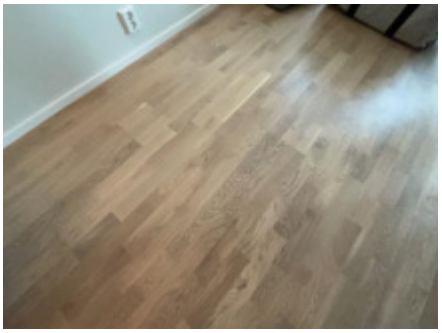
Gulv med parkett.
Vegger av malte plater og malte betongvegger.
Himlinger med malte betong elementer med synlige skjøter. Høyde i stue er 2,59 m. Høyde i gang er 2,20 m.

Tilstandsrapport

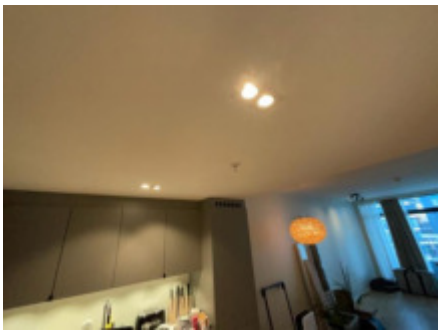
Godt vedlikeholdte overflater med normal bruksslitasje.



overflater



overflater



overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

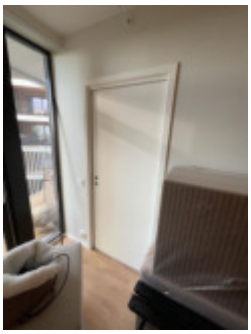
Parkett på betongdekke. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 6 mm.

TG 0 Radon

TG 1 Innvendige dører

Hvitmalte glatte innerdører. Slagdør til gangen og skyvedører til soverom og badet.

Tilstandsrapport



innerdør

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

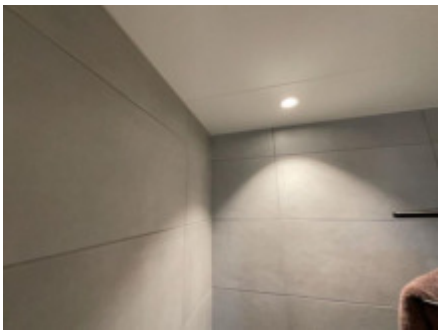
Generell

Badet er nytt fra ferdigstilling av leilighet i 2023, utbygger har dokumentasjon. Baderomskabin, fliser på vegger og gulv, gulvvarme med vannbåren varme.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte. Det er stålpaneler i himling med downlights.



8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel. Nedsenk i dusjsonen. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport



Bad gulv

8. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjen, dører i dusjen går ikke ned til gulvet det er ca 15 mm spalte. Nedsenk i dusjsonen.
Det foreligger Sintef godkjenning av badene.



sluk, membran og tettesjikt

8. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant med skuffer under, innmurt speil på vegg over servant,, lys i himling og luke for vanntilkobling. Veggmontert toalett med skjult sisterne og opplegg for vaskemaskin. Svingbare glassdører til dusjen.



Sanitærutstyr og innredning

8. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Avtrekksventil på balansert ventilasjonssystem. Anlegg er ikke inspisert.

8. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin 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

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ettgreps kran med uttrekk. Integrerte hvitevarer med kjøl/frys, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ledlys under overskap og stikkontakt på vegg. Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Parkett på gulv, malte veggflater og malt himling med downlights.

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

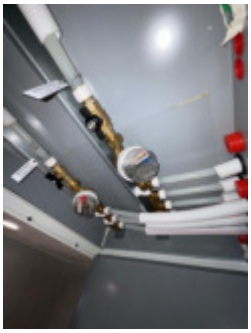
TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med styring på hetten, går på felles røranlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør vannledning med koblingsskap.



Vannledninger

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

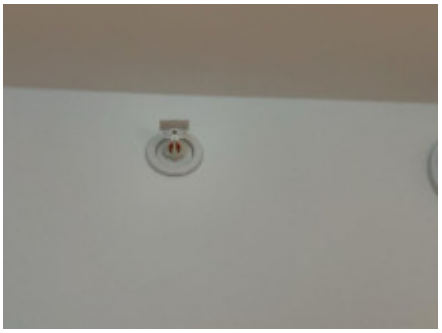
Ventilasjonsaggregat er balanser. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Ikke besiktiget på befaring.



Ventilasjon

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligsprinkling i alle rom, sentral for sprinkleranlegg er utenfor leiligheten (ikke besiktiget).



TG IU Varmesentral

Det er antatt fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulvet på badet, regulator på innsiden av baderomsdøren. En stor radiator på vegg i stue/kjøkken, ingen varmekilde i soverommet.

Tilstandsrapport



radiator

TG 1 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Sikringsskap er plassert i gangen. Det er skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Porttelefon med videofunksjon ved inngangsdør. Komfyrvakt og Waterguard er montert.

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 Da anlegget var nytt.
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 Utbygger har dokumentasjon og samsvarserklæringer.

   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, branntilløp 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 varmtvannsbereder, 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

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.



Elektrisk anlegg

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Felles brannvarslingsanlegg i oppgangen med en detektor inn i leiligheten. Boligsprinkling med sprinklersentral, rør og sprinklerhoder. Brannslukningsapparat av type pulver eller Co2.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

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

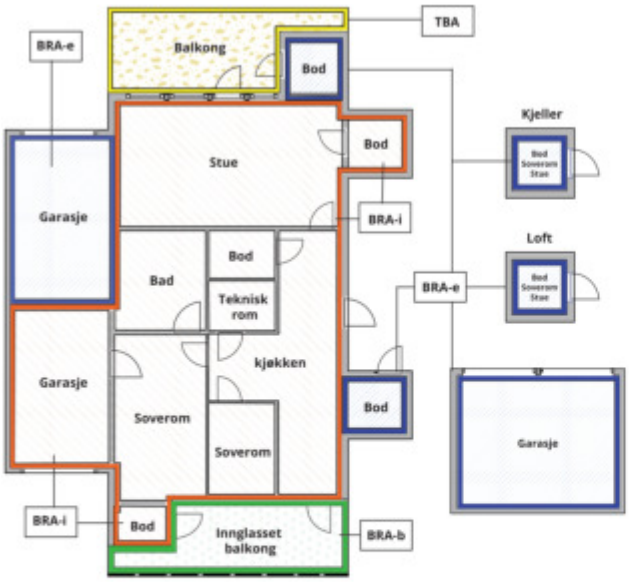
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boder
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 møblering 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
8. Etasje	45	2		47	8
SUM	**45**	**2**			**8**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. Etasje	Gang , Bad , Stue/kjøkken , Soverom	Bod ekstern	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Balkong er 8 m2.
Ekstern bod i oppgang er 2 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rommene er taksert slik de var i bruk på befaringsdato, om rommene er godkjent for den bruk som var på befaringstidspunktet er ikke undersøkt av takstmann, tillatelser må i tilfelle søkes kommunen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	45	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2.utgave fra 9. februar 2015.

Balkong er 8 m2.
Ekstern bod i oppgang er 2 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.9.2024	Øivin Brækkan	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	2716		50	1212.22 m²	Fra Seeiendom.no	Eiet

Adresse
Sørumsgata 9

Hjemmelshaver
Brunborg Cathrine, Stenseth Jon

Kommentar
Felleskostnader er per i dag kr xx,- per måned.

Forretningsfører
USBL, orgnr 950285630

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligblokken ligger sentralt til i Lillestrøm sentrum. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kontakt Lillestrøm Kommune for mer informasjon om regulering og kommuneplaner. Eiendommen er regulert for bolig.

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget på 1212,22 m2. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ikke forkjøpsrett, men styregodkjennelse av ny kjøper.
Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Det er felles rom for sykkelparkering og vaskerom for sykkel.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner		kan finnes på Lillestrøm Kommune sin hjemmeside	Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving 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.

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

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 omsluttede 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, 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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

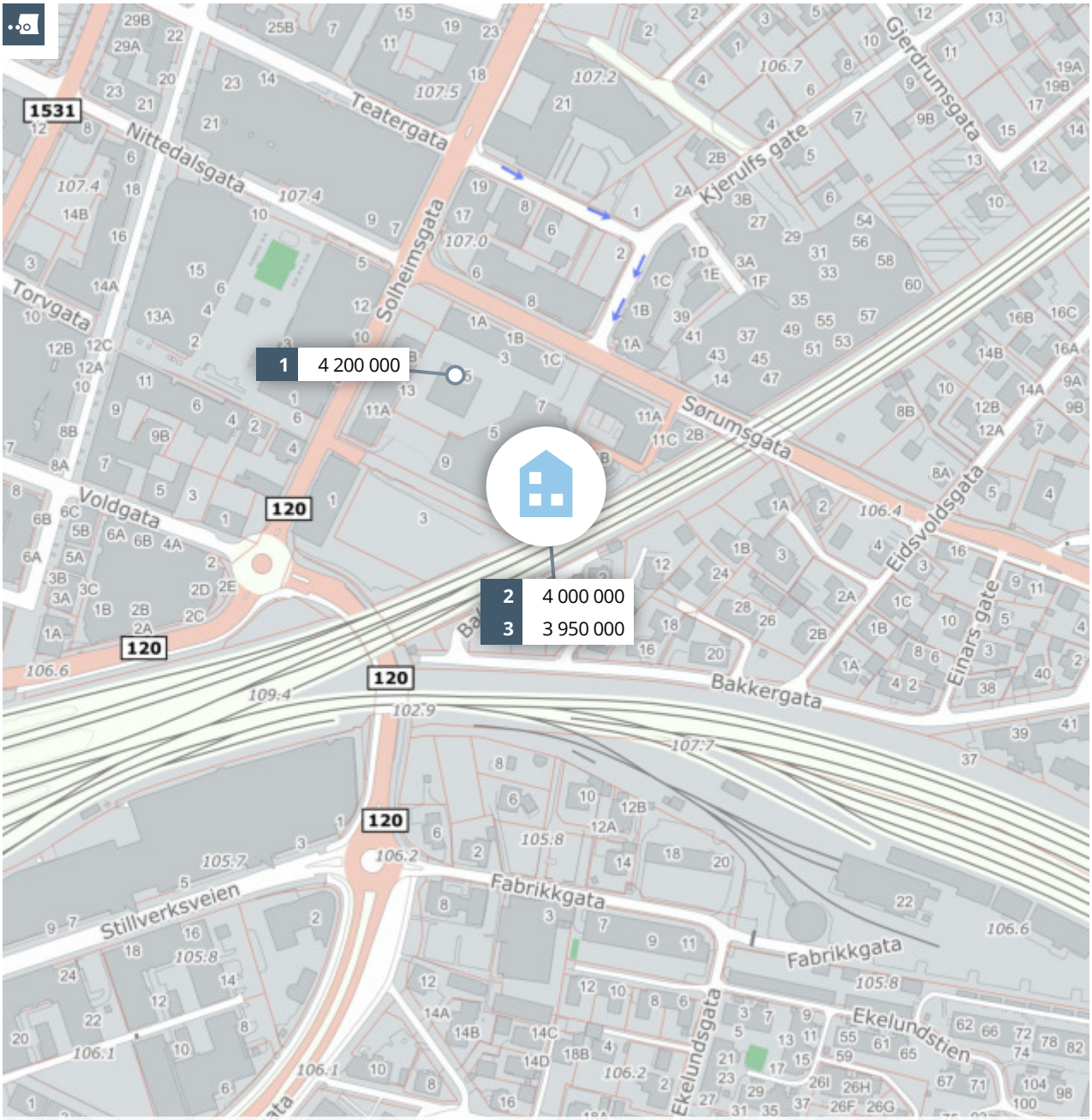
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/CZ1868

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SØRUMSGATA 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 11.10.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Soliman Sarwar.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sørumsgata 9, 2000 LILLESTRØM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 81 BNR 2716 FNR 0 SNR 50 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Stortorget 2

Verdivurdert til

4 100 000

0	4 100 000	91 111
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	45 m²
BRA	47 m²
Byggeår	2023

Fellesutgifter	2 849
Formue	9 076
Soverom	1
Etasje	8

Balkong Heis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

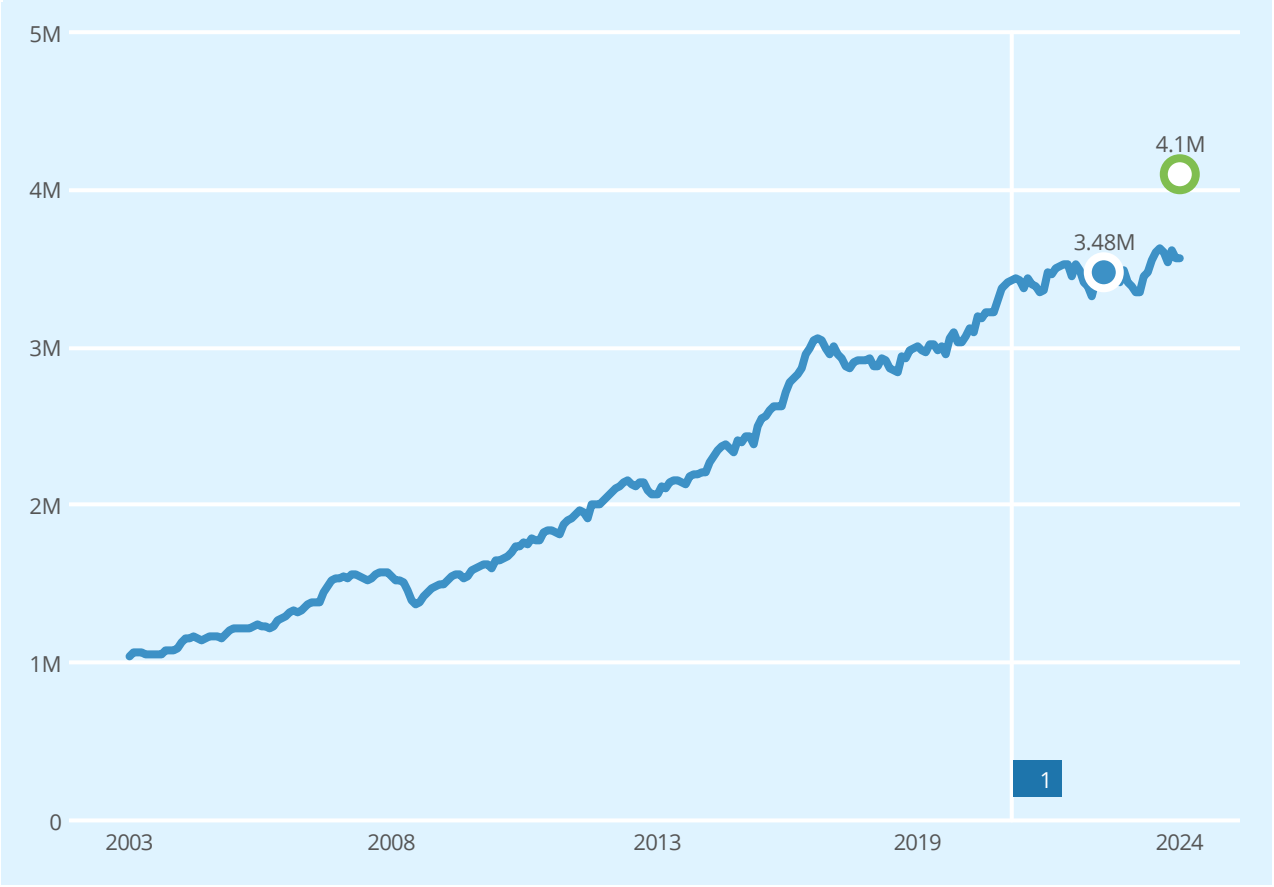
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solheimsgata 15 44 m²	2023	7. etg	1 sov	10.06.2024	4 150 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**95 455**
2	Sørumsgata 9 45 m²	2023	5. etg	1 sov	07.03.2024	4 090 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**88 889**
3	Sørumsgata 9 45 m²	2023	4. etg	1 sov	06.02.2024	3 990 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**87 778**

Lekker og moderne 2- roms selveierleilighet i moderne boligblokk, oppført i 2023. Leiligheten holder en gjennomgående høy standard på overflater, innredning og utstyr. Leiligheten har en moderne arkitektur, med en svært god og arealeffektiv planløsning. Store vindusflater og takhøyde på 2,59 m i stue bidrar til god romfølelse og gode lysforhold. Boligen er smakfullt innredet med smarte løsninger og flere møbleringsmuligheter. Gulvene er belagt med lekker parkett, mens veggene er malt i stilrene, lyse fargetoner. Leiligheten har hvitmalte glatte innerdører, slagdør til gangen og skyvedører til soverom og badet. Leiligheten har et romslig soverom, som gir god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsninger. Soverommet har moderne utforming, med inngangsdør på hver side av rommet. Baderommet, ferdigstilt i 2023, er moderne og stilrent med høy standard. Hele rommet er flislagt på både gulv og vegger, og gulvet har vannbåren varme. Leiligheten ligger luftig til og har utgang fra stuen til en romslig balkong på ca. 8 m². Her er det godt med plass til utemøbler, og balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet på fine dager.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en

eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

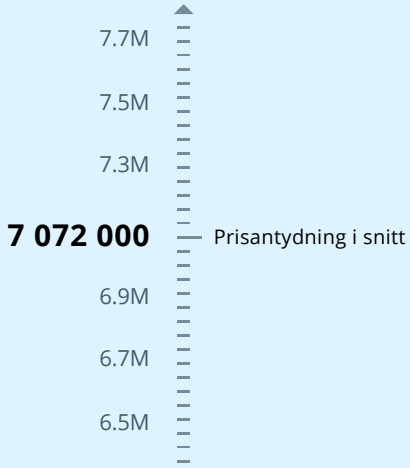
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.03.2023		22.03.2023	-	3 475 000	-	3 475 000	2
14.07.2022		14.07.2022	-	63 580 000	-	63 580 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Nybygg fra 2023, prisvekst ut fra økning i markedet.

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Stortorget 2 grunnkrets nå

25
leiligheter til salgs

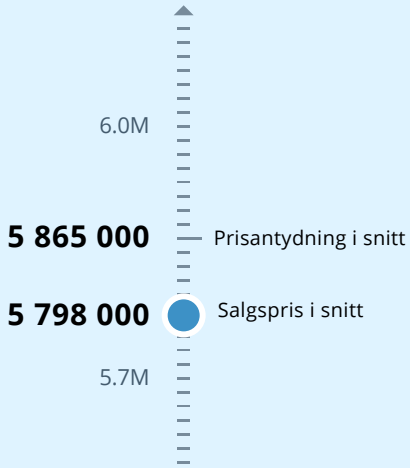


Annonsene har i snitt ligget ute i

47
dager

Leiligheter solgt i Stortorget 2 grunnkrets siste 3 mnd

31
leiligheter solgt

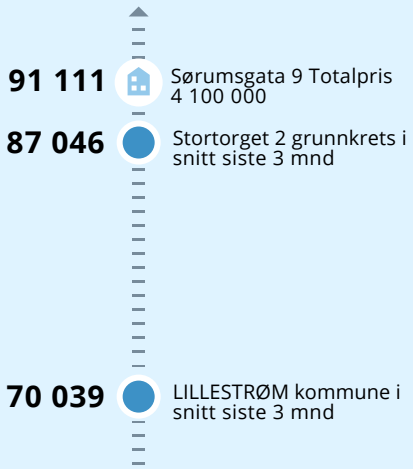


Solgt i snitt i løpet av

43
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama

Oppdragsnr.
38240610

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Cathrine Brunborg	Jon Stenseth

Gateadresse
Sørumsgata 9

Poststed	Postnr
Lillestrøm	2000

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38240610

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

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 | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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 | Nei

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, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

Document reference: 38240610

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

Document reference: 38240610

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 egenerklæringsskjemaet 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38240610

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Brunborg	19a1b0642a7e5546f4f8992 2ddb0d8b81c6cbd90	11.10.2024 05:06:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Stenseth	52f1034459d6ac4b57b94a5 7fe58388f2c15f59e	08.10.2024 13:47:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38240610

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

MEGLERINFO

Boligopplysninger:

Meierikvartalet Rand Boligsameie	V³r ref.:	2420/50	Fødselsdato eier: 25.11.1977
Sørumsgata 9	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier: 29.05.1979
2000 LILLESTRØM	Eiere:	Jon Stenseth, Cathrine Brunborg	
Organisasjonsnr: 930 544 639	Seksjonsnr:	50	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 2 849

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 800
Tilleggsytelser:	TV/Bredb³nd	299
M³ler:	2420 Techem avleser - Vann/avløp: Akonto vann og avløp (24203 - 50)	750

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³n:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	0

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Børre Skogvold
Adresse:	Sørumsgata 9
Postnr/-sted:	2000 LILLESTRØM
Telefon:	Mob.: 45490683
E-post:	florentina.fejzi@live.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.09.2024

Utest³ende saldo: 2 849

Felleskostnader:	2 849	Restanse:	2 849
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	136
Annen formue:	9 076	Utgifter:	0		

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	50	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	2022		
G³rds/bruksnr:	81/2716 - seksjon:50		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1212.2

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4905785

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	17.03.2023	Første innflytting:	17.03.2023	SSBnr:	H0805
Etasje:	8	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		

Boligopplysninger:

Meierikvartalet Rand Boligsameie	V³r ref.:	2420/50	Fødselsdato eier:	25.11.1977
Sørumsgata 9	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	29.05.1979
2000 LILLESTRØM	Eiere:	Jon Stenseth, Cathrine Brunborg		
Organisasjonsnr: 930 544 639				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Blokk

Fasiliteter:

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

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

Pliktig medlemskap i meierikvartalet boligdriftsforening og meierikvartalet driftsforening.

Eierne blir fakturert direkte fra Eviny for fjernvarme, hver mnd.

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

VEDTEKTER

.

VEDTEKTER

for

Meierikvartalet RAND Boligsameie –
(org.nr. 930 544 639)

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

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

§ 1
NAVN OG FORMÅL
Sameiets navn er Meierikvartalet RAND Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 06.10.2022.

Meierikvartalet RAND Boligsameie består av 85 boligseksjoner,

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 81 bnr. 2716 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 og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenhetene har også disposisjonsrett over en bestemt bod i kjelleren. De berørte seksjonseierne må være enige for å kunne bytte bod. Bruksenhetene (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenhetene er fellesareal. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og vedtak fattet i årsmøtet og av styret.

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

Fellesarealene (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre seksjonseieres (eller andre bruksrettshaveres) bruk unødig eller urimelig hindres. Det er avholdt plass i fellesareal i kjelleretasje K1 og i basen til RAND for plassering av tekniske og andre nødvendige installasjoner.

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.

Hafslund har rett til å etablere og ha liggende transformator-stasjon plassert i plan X). Transformatorstasjonen dekker strømbehovet for bygget over bakkeplan og har kapasitet for bebyggelse på naboeiendommen gnr. XX bnr. XXX. Rettigheter og plikter for Hafslund og naboeiendommen i tilknytning til transformatorstasjonen (atkomst, bruksrett, Drift, vedlikehold, utbedringer og utskiftinger mv.) vil det kunne bli aktuelt å tinglyse på gnr. XX bnr. XX.

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

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

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

§ 3
FELLESKOSTNADER

3-1 Fordeling av Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne slik at 30 prosent av kostnadene fordeles med like store beløp på hver seksjon/bruksenhet, mens 70 prosent fordeles på hver seksjon/bruksenhet etter sameiebrøken 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 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.

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

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

3-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

3-3 Heftelsesform

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

§ 4
SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7
STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

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

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

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

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

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

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

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

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

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

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

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

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

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

§ 15
MISLIGHOLD
Hvis en seksjonseier til tross for flere advarsler vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vedvarende vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis

skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

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

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 RAND Boligsameie, se mer i vedtektene til Meierikvartalet Driftsforening.

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

Den enkelte eiendom/sameie er som medlem av driftsforeningen pliktig å betale medlemskontingent bestående av en forholdsmessig andel av drifts – og vedlikeholdsutgiftene mv., fastsatt av årsmøtet i driftsforeningen. Vedtektsbestemmelsen i denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra driftsforeningen og plikten til å være medlem av foreningen 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 byggets andre etasje via trapp og heis i bygget.

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for Meierikvartalet RAND

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.
Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Generelt:

Beboerne skal sørge for:

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

Balkong:

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

Særlige endringer av leiligheten:

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

4. Fellesarealer

Generelt:

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

Sykkelrom:

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

5. Kjøring og parkering

Alle plikter å følge gjeldende bestemmelser for parkering på Meierikvartalets områder. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Kjøretøy skal ta merkes med leilighetsnummer, navn og telefonnummer og årsak til parkering.

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

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet.

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

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.
Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.
Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

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

INNKALLING
ÅRSMØTE 2024



INNKALLING 2024

Meierikvartalet Rand Boligsameie

Torsdag 06.06.2024 kl. 19:00
Meierikvartalet selskapslokale Tårnhus 1 2. etasje

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Meierikvartalet Rand Boligsameie

Tid og sted: Torsdag 06.06.2024 kl. 19:00 - Meierikvartalet selskapslokale Tårnhus 1 2. etasje

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 150000 ,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Børre Skogvold
Nestleder, Lasse Fjærestrand
Styremedlem, Line Marki Jensen
Styremedlem, Florentina Fejzi
Styremedlem, Camilla Hestdal

5.1 Valg av medlemmer til styret

Anders Thorstensen (H1201 - eier)

Cornelius Schmith (H1101)

Nicolay Tran Thorsrud (H0806 - eier)

Jeg skriver for å uttrykke min interesse for å bli med i styret i Meierikvartalet. Jeg er en engasjert og dedikert utleier i Meierikvartalet, og jeg ønsker å bidra til å videreutvikle og styrke vårt fellesskap gjennom mitt engasjement og min kompetanse.
Jeg bringer med meg 2 års erfaring innen salg og markedsføring hvor jeg har utviklet ferdigheter innen ledelse, samarbeid og problemløsning. Disse ferdighetene tror jeg vil være svært nyttige i min rolle som styremedlem.
Min motivasjon for å delta i styret kommer fra min lidenskap for å bidra til å skape et trygt, trivelig og bærekraftig bomiljø for alle beboere i Meierikvartalet. Jeg ønsker å være en stemme for fellesskapet og arbeide for å fremme våre interesser, samt å løse eventuelle utfordringer vi måtte stå overfor.
Som styremedlem vil jeg være forpliktet til å lytte til alle beboeres synspunkter og behov, og arbeide for å fremme dem på en rettferdig og obvious måte. Jeg er også villig til å investere den nødvendige tiden og innsatsen som kreves for å utføre mine plikter på en tilfredsstillende måte.
Jeg ser virkelig frem til muligheten til å bidra til videreutviklingen av Meierikvartalet som et levende og inkluderende nærmiljø. Jeg er sikker på at min erfaring, engasjement og dedikasjon vil være verdifulle ressurser for styret og for hele fellesskapet. Takk for at du vurderer min søknad.

Forslag til vedtak: Det skal først velges om styret skal utvide styret med ett styremedlem.

Videre stemmer det over kandidatene.

Styrets innstilling: Styret ser ikke behov for utvidelse av styremedlemmer per d.d. men ønsker at årsmøte vedtar dette. Videre er styre positive til et varamedlem.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Styret fungerer i dag uten varamedlem. Styret ønsker derfor å velge inn et varamedlem.

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

5.3 Valg av valgkomite

Styret ønsker en valgkomite for neste års årsmøte.

Forslag til vedtak: Det velges en valgkomite.

Styrets innstilling: Styret anser dette som et viktig punkt, da det skal velges styreleder neste år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	648 668	0
B. Endring arbeidskapital	648 668	0
C. Arbeidskapital	648 668	0
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	2 088 075	0
Kortsiktiggjeld	-1 439 407	0
C Arbeidskapital	648 668	0

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Meierikvartalet Rand Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 015 717	0	2 911 008	2 453 701
Sum leieinntekt		2 015 717	0	2 911 008	2 453 701
Sum inntekt		2 015 717	0	2 911 008	2 453 701
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad		0	0	11 985	11 985
Styrehonorar		0	0	85 000	85 000
Driftskostnad					
Energikostnad		24 430	0	187 200	187 500
Kostnad eiendom/lokaler	2	536 028	0	752 743	643 652
Kommunale avgifter/renovasjon		0	0	779 926	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.		0	0	5 938	5 938
Verktøy, inventar og driftsmateriell		0	0	8 850	27 500
Reparasjon og vedlikehold	3	64 957	0	170 000	283 500
Revisjonshonorar		8 971	0	8 500	8 500
Forretningsførerhonorar		78 333	0	94 000	94 000
Andre honorar		2 336	0	55 263	55 263
Kontorkostnad		19 800	0	5 000	30 000
TV/bredb³ nd		261 472	0	305 000	305 000
Forsikringer		152 285	0	187 747	205 773
Andre kostnader		234 661	0	264 520	269 520
Sum kostnad		1 383 274	0	2 921 672	2 213 131
Driftsresultat		632 443	0	-10 664	240 570
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 225	0	0	0
Netto finansposter		-16 225	0	0	0
Årsresultat		648 668	0	-10 664	240 570
Overført sameiekapital		648 668	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		648 668	0	0	0

Balanse 2023 Meierikvartalet Rand Boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		284 380	0
Kostnader til avregning		573 335	0
Andre kortsiktige fordringer		226	0
Forskuddsbetalte kostnader		141 318	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		1 088 816	0
Sum omløpsmidler		2 088 075	0
SUM EIENDELER		2 088 075	0

Balanse 2023 Meierikvartalet Rand Boligsameie

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		648 668	0
Sum opptjent egenkapital		648 668	0
Sum egenkapital	4	648 668	0
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		158 815	0
Leverandørgjeld		273 317	0
A konto til avregning		395 250	0
Annen kortsiktig gjeld	5	612 025	0
Sum kortsiktig gjeld		1 439 407	0
Sum gjeld		1 439 407	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 088 075	0

Sted:_____ Dato:_____

Bjørre Skogvold Styreleder	Lasse Fjørestrand Nestleder	Camilla Hestdal Styremedlem
Florentina Fejzi Styremedlem	Line Marki Jensen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Sameiet ble stiftet 06.10.2022. Innflytting var i mars 2023.
Regnskapet er laget for et helt drifts³ r, og p³ grunn av innflytting fŋrst i mars 2023 vil det vŊre noe avvik mellom regnskap og budsjett.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet best³ r av 85 boligseksjoner.
Eiendommen er oppfŋrt p³ gnr 81, bnr 2716 i Lillestrŋm kommune.
Sameiets eiendom er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nummer SP4905785.

M³ lingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner kaldtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og st³ r p³ rapportlinjen ĭ Kostnader til avregningŏ.
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og st³ r p³ rapportlinjen ĭ A konto til avregningŏ.
Avregning gjŋres p³ avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 405 566	0
3610 Oppstartskapital	379 719	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	230 432	0
Sum	2 015 717	0

Note 2 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	52 762	0
6340 Heisalarm	33 755	0
6341 Brannalarm	25 341	0
6360 Annet renhold	22 588	0
6361 Fast renhold	87 500	0
6364 Matteleie	6 231	0
6392 Containerleie/tømming	4 413	0
6398 Felleskostnader MK boligdriftsforening	303 437	0
Sum	536 028	0

Note 3 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	56 107	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	8 850	0
Sum	64 957	0

Note 4 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡rets resultat	0	648 668	648 668
Sum opptjent egenkapital	0	648 668	648 668
Sum egenkapital	0	648 668	648 668

Note 5 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
2980 Andre p³lnpte kostnader	612 025	0
Sum	612 025	0

Konto 2980 best³r av avsetning for kaldtvann p³ kr 382 500 samt avsetning for festeavgift p³ kr 229 524,57. Faktura p³ dette vil bli sendt fra MK driftsforening i 2024.

Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Rand Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meierikvartalet Rand Boligsameie

Styreleder	Børre Skogvold (sign.)	22.05.2024
Styremedlem	Florentina Fejzi (sign.)	22.05.2024
Styremedlem	Lasse Fjærestrand (sign.)	15.05.2024
Styremedlem	Camilla Hestdal (sign.)	22.05.2024
Styremedlem	Line Marki Jensen (sign.)	22.05.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Meierikvartalet Rand Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: ONBSL-HGZVJ-FFTVC-ZVYYA-Z300E-O3UTJ

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ONBSL-HGZVJ-FFTVC-ZVYYA-Z300E-O3UTJ

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-05-24 11:29:02 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: ONBSL-HGZVJ-FFTVC-ZWYYA-Z300E-O3UTJ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Årsmelding 2023 - Meierikvartalet Rand Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Børre Skogvold
Nestleder, Lasse Fjærestrand
Styremedlem, Line Marki Jensen
Styremedlem, Florentina Fejzi
Styremedlem, Camilla Hestdal

Styret i Meierikvartalet Rand Boligsameie består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Meierikvartalet Rand Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Meierikvartalet Rand Boligsameie ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 930544639
Meierikvartalet Rand Boligsameie består av 85 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Meierikvartalet Rand Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4905785. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret har i 2023 hatt en HMS ansvarlig. Gjennom året har vi sett at det er mye å ta tak i. Vi vil derfor benytte BevarHMS som verktøy. Dette igangsettes i 2024.

- Generell oppfølging av HMS på Meierikvartalet RAND
- Innrapportering av avvik i BevarHMS
- Utbedring av avvik og dokumentering av dette i BevarHMS
- HMS runder og dokumentasjon av rundene som tas.
- Eksempelvis risikovurdering og egenkontroll. Samkoordinering med de andre HMS ansvarlige i Meierikvartalet og sammensetting av dokumentasjon i mellom styrene.

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

- Sprinkleranlegg - jevnlig ettersyn
- Brannvern - kontroll av fellesarealer
- Årlig risikovurdering
- Sprinkleranlegg - årlig kontroll
- Brannøvelse/ informasjon brannvern
- Brannalarm - ettersyn
- Heis - service
- Ventilasjonsanlegg - service
- Brannalarm - årlig kontroll

Styret har planlagt følgende HMS-tiltak i løpet av 2026:

- Heiskontroll
- Elektrisk - sakkyndig kontroll
- Brannvern - kontroll i boenheter

Styrets arbeid

Innledning

2023 har vært det første året for dette sameiet. Vi har derfor ikke kunne bygge på noe erfaring fra tidligere år. Derfor har mye av arbeidet vært uforutsigbar og noe sporadisk. Det har vært mange spørsmål fra beboere, som vi har måttet arbeide for å finne svar på. De fleste klarte å vise tålmodighet med styret før vi kunne gi svar. Noen få kunne finne på å ringe en sen lørdags kveld, noe som ikke alltid er like passende.

I 2023 har vi bodd på en byggeplass med de ulemper det har medført. Styret har hatt kontakt med Bunde Bygg og Stor Oslo. Det har vært alt fra tekniske utfordring til reklamasjoner og feil som for eksempel vann i bod områder.

Kommunikasjon mellom styret og beboere har også til tider vært utfordrende. Vi var ikke forberedt på mengden, spesielt i starten. Derfor har det blitt utformet en instruks hvordan denne kommunikasjonen skal ivaretas. Det må huskes at dette er arbeid som styret gjør på sin fritid utenom jobb og andre aktiviteter. Etter beboermøtet 8. november gikk antallet henvendelser kraftig ned. Vi anbefaler derfor fremtidige styrer å avholde jevnlige beboermøter.

Vi håper 2024 vil bli det første året med tilnærmet normal drift. Vårt mål er at erfaringer fra 2023 og 2024 skal gi styret mulighet til å sette bedre rutiner fremover. Noen av de viktigste oppgavene fremover vil være HMS og kontroll mot budsjett og følge med på løpende kostnader. I desember 2023 varslet styret en økning av felleskostnadene med 15% fra og med 1. januar 2024.

Styrets arbeide

Det har i 2023 vært avholdt 6 styremøter, og kommunikasjon over nett. Styret har også deltatt på møter i Meierikvartalet, beskrevet senere i årsmeldingen. Det er også vært deltakelse på kurs for styremedlemmer, mange over nett. Dette i regi USBL.

<u>Større saker behandlet:</u>

- Økonomi.
- Kommunikasjon, instruks utarbeidet.
- Hendelse oktober 10 etg knivstikking.
- Arbeide med vedtekter og husordensregler.
- HMS (Fortsatt under arbeide, igangsettes nå i 2024).
- Styrets oppgavefordeling (Fortsetter etter årsmøtet med nytt styre)
- Budsjett.
- Adgangskontroll.
    - Kameraovervåkning (I samarbeid med boligdrift og driftsforeningen).
    - Defigo.
- Fasade - Solskjerming:
    - Befaringer med ulike leverandører for solskjerming.
    - Utarbeidelse av tilbud på solskjerming for beboere.
    - Utarbeidelse av søknad på montering av solskjerming i Meierikvartalet RAND sammen med StorOslo Eiendom og Dark Arkitekt til Lillestrøm kommune.
    - Oppfølging av saker fra beboere (HMS, fasade).
    - Avfallshåndtering.
- Oppfølging av renholdsfirma.
- Oppfølging av saker fra beboermøtene.
- Oppfølging av reklamasjoner på fellesarealene.
- Forberede til styremøter årsmøter og beboermøte.
- Månedlige ansvar for oppfølging av generelle spørsmål fra beboere.

- Støy internt og eksternt.
- Saker fra beboere.

Befaringer, overtakelse og årsmøter.

Ekstraordinært årsmøte 17. januar 2023.

På dette møte ble sittende styre valgt. Grunnet få kandidater mangler vi et styremedlem og 2 vararepresentanter.

Forhåndsbefaring, overtakelse og innflytting

Det avsatt to hele dager til forhåndsbefaring. Tre av styrets representanter delte på disse dagene. Befaring ble gjennomført:

- ◦ Torsdag 23.februar (Trappeoppganger i Rand)
  ◦ Fredag 24.februar (Fasader, bod områder, kjeller og takhage)

Det var avsatt to hele dager til overtakelse.

- ◦ Torsdag 09.mars (Trappeoppganger i Rand)
  ◦ Fredag 10.mars (Fasader, bod områder og kjeller)

Innflytting startet lørdag 17, mars 2023.

Ekstraordinært årsmøte og beboermøtet 8. november 2023

Ekstraordinært årsmøte

- ◦ Vedtekter Rand Boligsameie
  ◦ Husholdsregler rand Boligsameie.
  ◦ Etter avsluttet årsmøte
    ▪ Info til leietaker i forbindelse med innflytting.
    ▪ Forløpende info fra min side
    ▪ Budsjett 2024
    ▪ Inventarforsikring

Beboermøtet

- ◦ Organisering Meierikvartalet
  ◦ Kontakt med styret
  ◦ Vedtekter og husordensregler
  ◦ Maling av gang
  ◦ Fjernvarme
  ◦ Defigo
  ◦ Filterbyttet
  ◦ Postkassene
  ◦ Avfallssuget
  ◦ Solskjerming og innglassing
  ◦ Fuser Bar
  ◦ Eventuelt

Deltakelse i eksterne styrer og møter

Styret er representert styrene til Boligdriftsforeningen og Driftsforeningen. Møtene holdes etter arbeidstid og har vært representert ved styrets leder.

Boligdriftsforeningen

Dette er et styre sammensatt av styreledere fra hvert av styrene i Meierikvartalet. Meierikvartalet har til sammen 6 sameier for bolig. Det har vært avholdt 8 møter i 2023. Oppgavene er blant annet fellesområder for bolig som takhage og selskapsavdelingen i Tårnhus 1. Styret ivaretar også felles interesser for sameiene.

- ◦ Tårnhus 1
  ◦ Tårnhus 2
  ◦ Tårnhus 3
  ◦ Rand
  ◦ Byhus 1
  ◦ Byhus 2

Driftsforeningen

Dette styret er sammensatt av styreledere fra 3 av sameiene. Derav styreleder fra Rand. I tillegg er næring representert og forretningsfører fra Malling & Co Forvaltning AS som også er leder for styret. Det har vært avholdt 6 møter. Ansvaret her er blant alle fellesområder som vi har med næring, slikt som snømåking strøing vedlikehold mm.

Statusmøter

På Statusmøter med BundeBygg og Stor Oslo blir det tatt opp utestående saker i forbindelse med byggeprosjektet, fremdrift av prosjektet og reklamasjoner. Møtet er ca hver 14 dag på dagtid utenom ferietider og høytider. Rand har ved styreleder deltatt på ca 13 møter.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Meierikvartalet Rand Boligsameie Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 06.06.2024 kl. 19:00 - Meierikvartalet selskapslokale Tårnhus 1 2. etasje

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Meierikvartalet Rand Boligsameie torsdag 06.06.2024 kl. 19:00 - Meierikvartalet selskapslokale Tårnhus 1 2. etasje.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Børre Skogvold

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte: 13

Antall fullmakter: 2

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 150.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Anders Thorstensen (H1201 - eier)

Cornelius Schmith (H1101)

Nicolay Tran Thorsrud (H0806 - eier)

Jeg skriver for å uttrykke min interesse for å bli med i styret i Meierikvartalet. Jeg er en engasjert og dedikert utleier i Meierikvartalet, og jeg ønsker å bidra til å videreutvikle og styrke vårt fellesskap gjennom mitt engasjement og min kompetanse.
Jeg bringer med meg 2 års erfaring innen salg og markedsføring hvor jeg har utviklet ferdigheter innen ledelse, samarbeid og problemløsning. Disse ferdighetene tror jeg vil være svært nyttige i min rolle som styremedlem.
Min motivasjon for å delta i styret kommer fra min lidenskap for å bidra til å skape et trygt, trivelig og bærekraftig bomiljø for alle beboere i Meierikvartalet. Jeg ønsker å være en stemme for fellesskapet og arbeide for å fremme våre interesser, samt å løse eventuelle utfordringer vi måtte stå overfor.
Som styremedlem vil jeg være forpliktet til å lytte til alle beboeres synspunkter og behov, og arbeide for å fremme dem på en rettferdig og obvious måte. Jeg er også villig til å investere den nødvendige tiden og innsatsen som kreves for å utføre mine plikter på en tilfredsstillende måte.
Jeg ser virkelig frem til muligheten til å bidra til videreutviklingen av Meierikvartalet som et levende og inkluderende nærmiljø. Jeg er sikker på at min erfaring, engasjement og dedikasjon vil være verdifulle ressurser for styret og for hele fellesskapet. Takk for at du vurderer min søknad.

Vedtak:
Valgt ble: Anders Thorstensen og Nicolay Tran Thorsrud.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Styret fungerer i dag uten varamedlem. Styret ønsker derfor å velge inn et varamedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Anne Kristin Sjøhaug og Cornelius Schmith.

5.3 Valg av valgkomite

Styret ønsker en valgkomite for neste års årsmøte.

Vedtak:

Valgt ble: Håkon

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE 2023

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00286-15
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
09.03.2023

81/1444, Sørumsgata 9 og 11b, B4ø boligblokk, Midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 1444 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	DARK ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS
Tiltaket gjelder:	Boligblokk B4ø, lokalisert oppå base B4
BRA nytt:	6.732 m^2
Antall nye boenheter:	85

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for boligblokk B4ø som omsøkt.

Vilkår:

1. Gjenstående arbeid må utføres innen 01.12.2024 søknad om ferdigattest må foreligge innen samme dato.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert før innflytting.
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, godkjent avfallsordning med mer skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater)
6. Anlegg for avfallssug skal være driftsklart, og nødvendig informasjon gitt til beboere

Vilkår for ferdigattest

- Godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) skal være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.

- Passasjer og gårdsrom skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer, samt beplantning være gjennomført.

- Oppdatert gjennomføringsplan som viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

- Er det utført mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn.

- Sluttrapport for faktisk disponering av bygningsavfall skal vedlegges søknad om ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1 fjerde ledd.

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

Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for boligblokk B4ø, mottatt 10.02.2023.

Søknaden gjelder boligetasjene 3 – 12, noen kommunikasjonsarealer i 1-2 etasje og østre hjørne av kjeller (ca 600 m^2 markert i søknadsmaterialet). Se også sak BYGG-20/00703, dokument 120; vedtak om midlertidig brukstillatelse for tilgrensende arealer og funksjoner (trapperom, brannmannsheis, avfallssentral m.m.)

Kommunens vurdering

Det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon for at midlertidig brukstillatelse kan gis for boligetasjene i blokk B4ø. Personheis med NiNr 1303077680 får driftstillatelse på grunnlag av heissertifikat 123038-109296.

Avfallsuganlegg og tilgjengelighet for renovasjonsforetak (ROAF) er testet og dokumentert.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk. Ingen gjenstående arbeider av betydning, vil gjenstå etter at bygningen tas i bruk, ifølge søknaden.

Noen mindre bygningstekniske arbeider gjenstår, men dette vil utføres før bygningen tas i bruk.

Alt gjenstående arbeid frem til ferdigstillelse skal være utført innen 01.12.2024. Bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

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

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

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

Ansvar

Gjennomføringsplan 2 datert 23.02.2023 legges til grunn i saken.

Gebyr

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

Med hilsen

Therese Bals Borge
Fagleder/Koordinator

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

REGULERINGSPLANK ART

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 81/2716/0/50

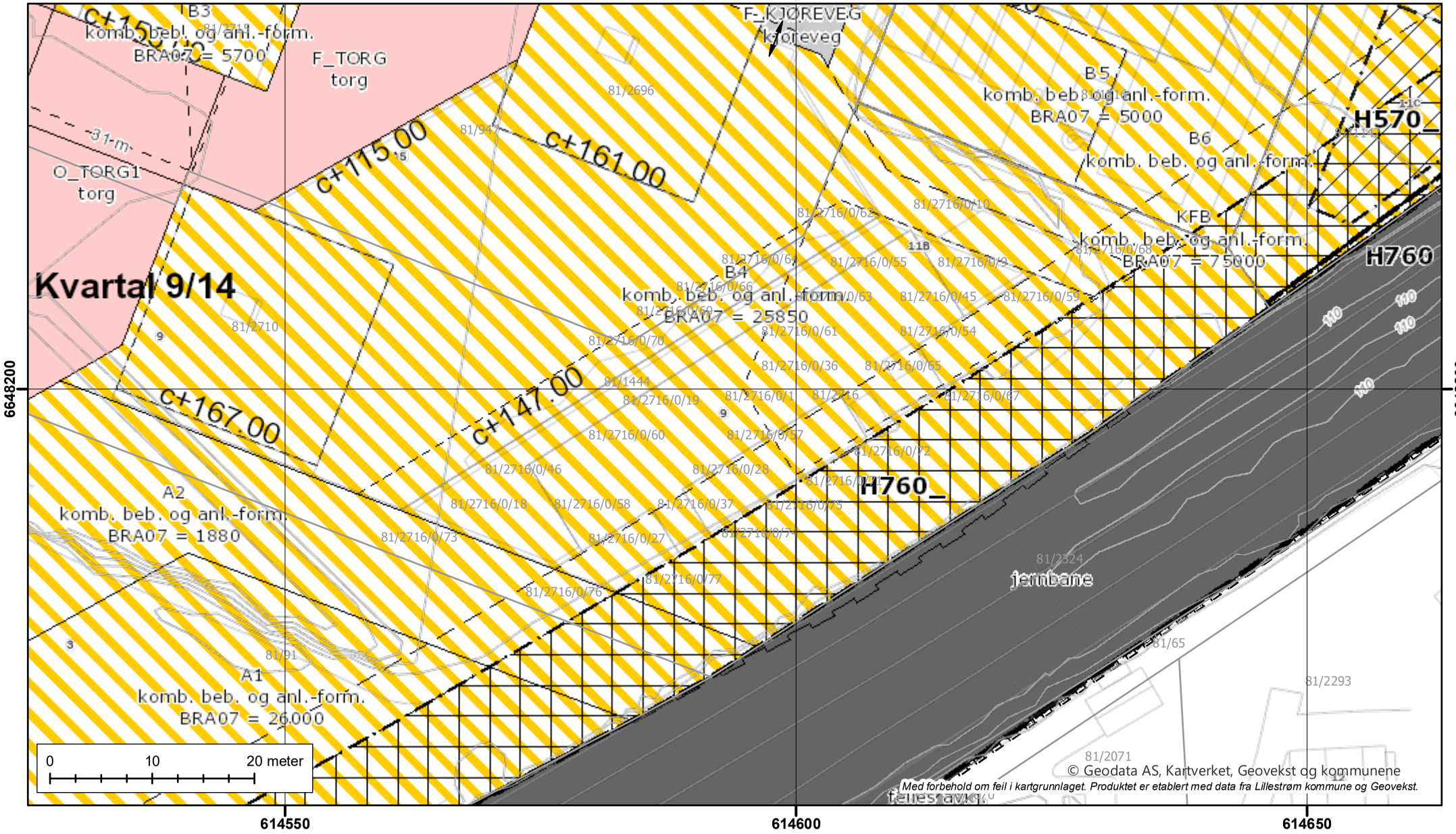
Tegnforklaring:

- Jernbane
- Felles avkjørsel
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2013 - Torg
- RpAngittHensynSone
- RpBåndleggingSone
- 1242 - Avkjørsel
- Regulert høydenivå
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.09.2024

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 81/2716/0/50

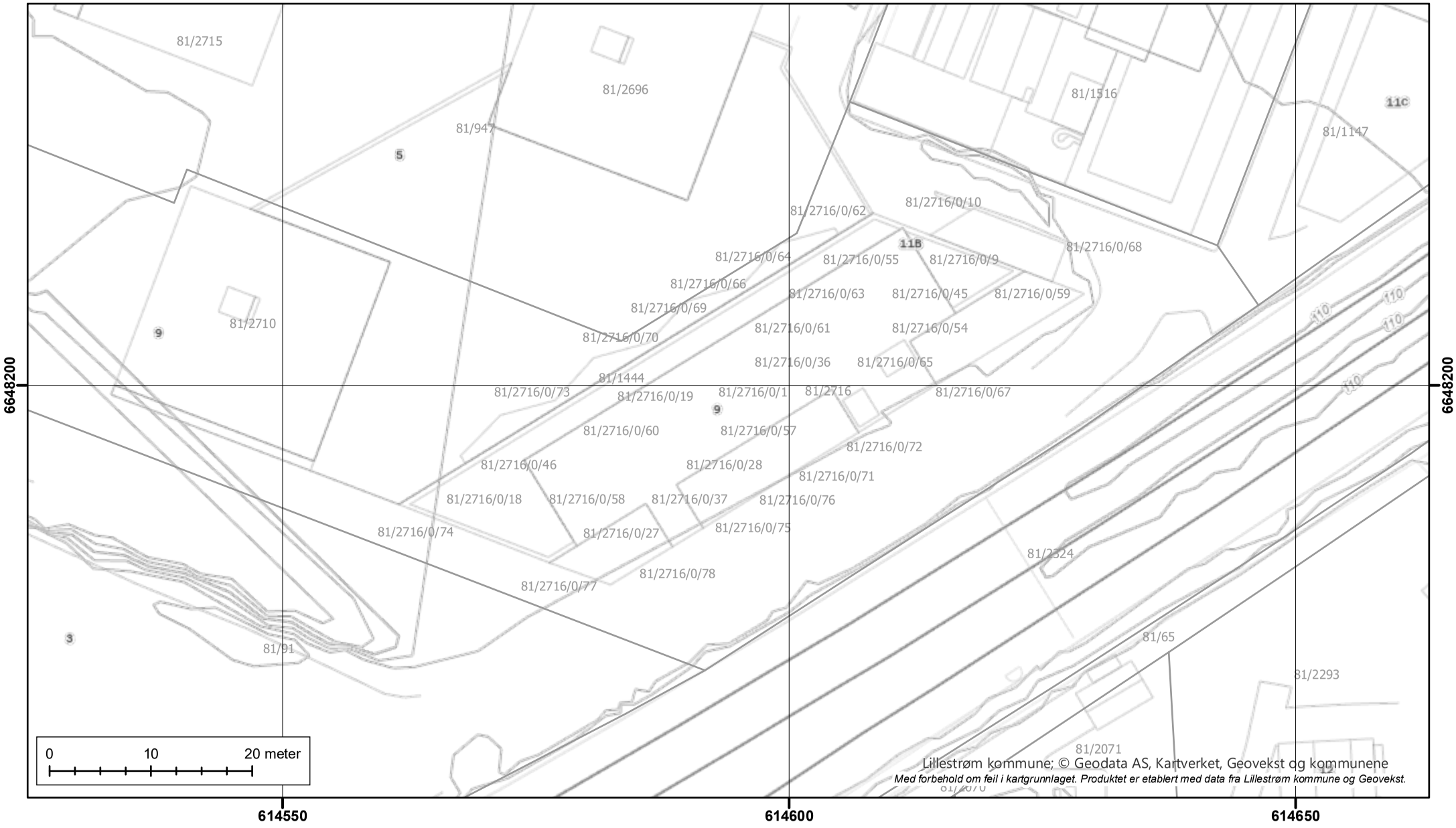
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

N

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.09.2024

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 81/2716/0/50

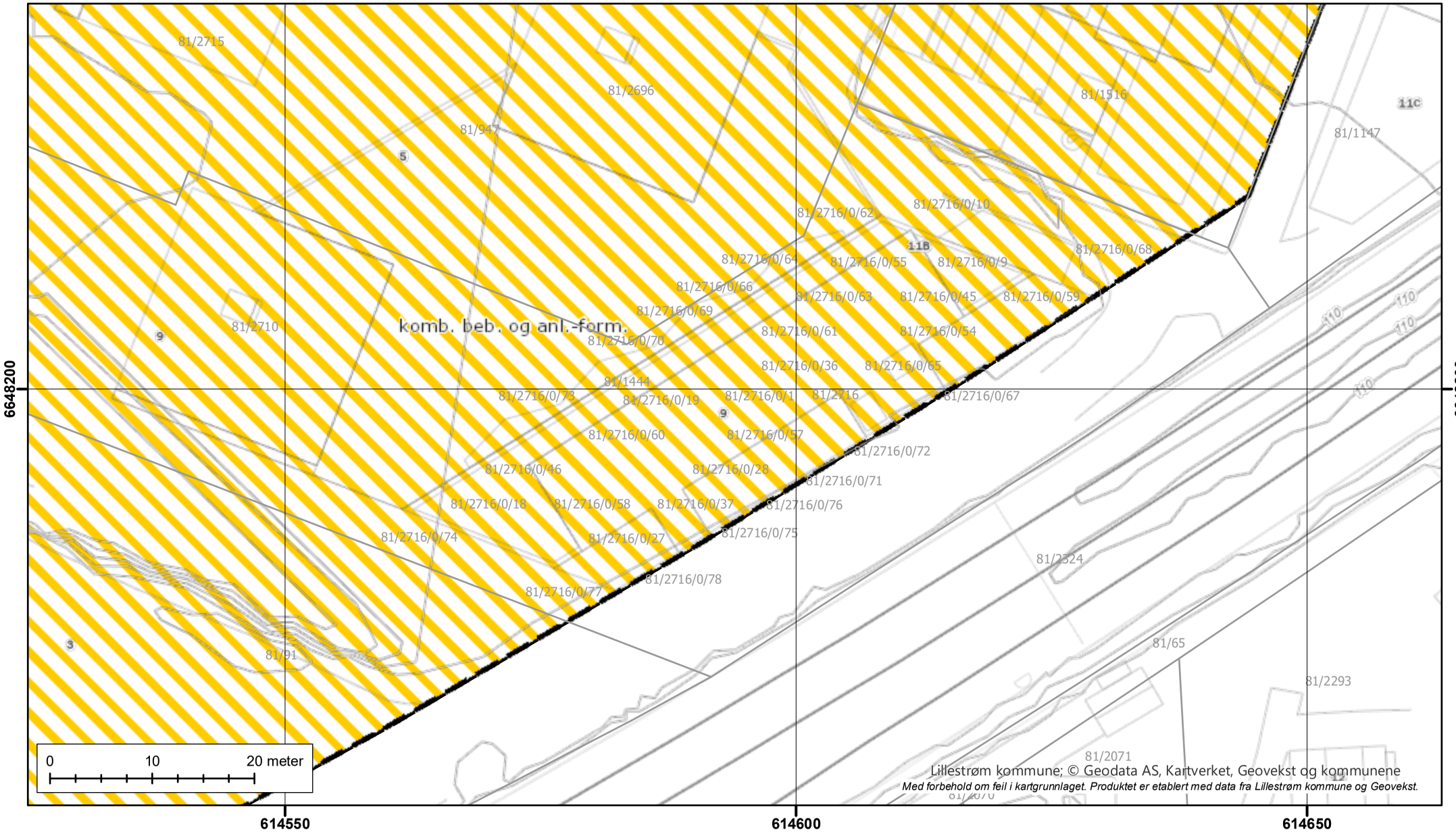
Tegnforklaring:

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

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.09.2024

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

DETALJREGULERING
PLAN-ID 540

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING FOR MEIERIKVARTALET, PLAN-ID 540
Datert 04.04.16, revidert 30.08.19 (forslag til reguleringsendring markert med *kursiv*) og 15.06.22

§ 1 Hensikt

§ 1.1 Hensikten med planen er å følge opp kommuneplanens intensjon om forsterket byvekst i sentrale områder. Planen skal også utformes i samsvar med intensjonene i områdereguleringsplanen for Lillestrøm øst.

§ 1.2 Planen skal fastsette rammer for utvikling av Meierikvartalet med kombinert formål forretning, kontor, *hotell*, offentlig og privat tjenesteyting, undervisning, bevertning og bolig. *Leilighetshotell tillates ikke.*

§ 1.3 Planen skal sikre gode forbindelser gjennom og attraktive arealer for opphold i kvartalet.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Utnyttelse og boligandel
Planområdet tillates bebygget med bebyggelse med maksimalt 75.000 m^2 BRA. Maksimum 46% av byggets BRA i feltet kan være for boligformål. Arealer under bakken kommer i tillegg til angitt utnyttelsesgrad.

§ 2.2 Byggegrense og høyder
Bebyggelsen over og under bakken skal oppføres innenfor byggegrenser og med maksimale høyder som framgår av disse bestemmelsene og vist på plankartet. Over angitt maks gesimshøyde tillates nødvendige takoppbygg for atkomst og teknisk rom innenfor prosentandel spesifisert for det enkelte felt.

§ 2.3 Arkitektonisk kvalitet og materialvalg
Ny bebyggelse skal utføres med god arkitektonisk kvalitet i materialvalg og detaljer.

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

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

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

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

av bygningens størrelse, f.eks. gjennom variasjon som gir inntrykk av at det er flere bygg.
Bebyggelsens tak skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets arkitektoniske uttrykk. Nødvendige ventilasjonsanlegg, takoppbygg for heis, støyskjerming og rekkverk på tak og lokk er tillatt og skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

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

§ 2.4 Fellesareal

I felt hvor det tillates bolig skal det avsettes 1 m^2 per leilighet til innvendig fellesareal som festlokale, aktivitetsrom, gjesterom eller lignende. Fellesarealene skal inngå i en helhetlig løsning for bygget eller for hvert felt/kvartalet. Dersom fellesareal etableres samlet for flere bygninger skal dette avklares og sikres ved søknad om første rammetillatelse.

§ 2.5 Fjernvarme og inneklima

All ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarme.
Inneklimaet skal sikres ved at anbefalinger i notat om lokalklima, datert 16.12.15 følges.

§ 2.6 Boligstørrelser

Minst 30% av boenhetene skal være på 75 m^2 BRA eller større. Av disse kan maksimalt 20% bygges med utleieenhet på maks 20 m^2 BRA. Maksimum 35% av leilighetene kan være på mellom 25 m^2 og 50 m^2. Av disse kan maksimum 15% være mindre enn 35 m^2 BRA.

§ 2.7 Privat uteareal

Hver leilighet skal ha minst 6 m^2 privat uteareal på bakkeplan eller balkong/takterrasse.

§ 2.8 Overvann

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

§ 2.9 Flomtiltak

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

§ 2.10 Parkering

Parkeringsplasser for både bil og sykkel etableres i henhold til Skedsmo kommunes bestemmelser.
Underjordisk parkeringsanlegg kan etableres med 2 plan.

§ 2.11 Adkomst og varelevering

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

§ 2.12 Avfall

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

§ 2.13 Utomhusplan

Uteområdene og oppholdsarealene skal utarbeides i tråd med byromsprogram datert februar 2016.
Det skal innsendes utomhusplan som viser gode estetiske, funksjonelle og tekniske løsninger for leke- og oppholdsarealer, gangveier, sykkelparkering, overvannshåndtering, beplantning, belysning og møblering av fellesarealer, permanent løsning for varelevering, sugepunkt for avfallssug og oppstillingsplass for brannbil/sugebil.

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

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

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

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

§ 2.14 Estetisk redegjørelse

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge med en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter (jf. §10.4). Redegjørelsen skal følge opp plangrep som planbeskrivelsen med illustrasjoner og skisser beskriver som viktige for valg av arkitektonisk konsept, løsninger og form. Estetikkplanen skal blant annet vise materialvalg og belysning. Det skal framlegges tegninger/fotomontasje og modell som synliggjør samspillet med omgivelsene.

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

§ 2.15 Støy

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

Innglassede balkonger skal kunne åpnes i 2/3 deler av bredden, og kan ikke regnes som uteoppholdsareal.
Felt som skal brukes til park eller uteoppholdsareal skal tilfredsstille krav til stille områder.

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

§ 2.16 Geoteknikk

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

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

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

§ 3 FELT A1 og A2 Kombinert bebyggelse og anlegg

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

§ 3.2 Det tillates oppført inntil 28.000 m^2 BRA med maks gesims c+150 innenfor feltet. Bygget skal gis en utforming (avtrapping i flere høyder) som sikrer best mulig sol/lysforhold på det offentlige torget (o_Torg1).

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

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

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

§ 3.4 Innenfor felt A2 skal det etableres en vinterhage.
Vinterhagen skal være et allment tilgjengelig byrom som skal gi en opplevelse av grønn, frodig oase og skal inneholde et mangfold av publikumsrettede funksjoner. Vinterhagen skal legge til rette for en visuell, funksjonell og fysisk

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

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

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

§ 4 FELT B1-B6 Kombinert bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Bolig, kontor, forretning, offentlig og privat tjenesteyting, undervisning, bevertning.

§ 4.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet.

§ 4.3 Det skal sikres allment tilgjengelige, døgnåpne, forbindelser gjennom kvartalet, og mellom o_Torg1, o_Torg2 og krysset Sørumsgata/ Kjerulfs gate.

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

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

§ 5.1 Innenfor felt o_Torg1 skal det etableres et strøkstorg i tråd med byromsprogrammet.

§ 5.2 Innenfor felt o_Torg2 skal det etableres et fellestorg i tråd med byromsprogrammet.

§ 5.3 Innenfor felt f_Torg skal det etableres et fellestorg i tråd med byromsprogrammet.

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

§ 6.1 Feltene skal planlegges og etableres i samsvar med Statens vegvesens håndbøker (R700) og kommunens veg- og gatenorm.

§ 6.2 Vannforsyningsnettet skal være oppgradert for å sikre hygienisk betryggende vannleveranse og tilstrekkelig mengde brannvann jf. PBL/TEK10. Plan for oppgradering av vannforsyningsnettet skal godkjennes av kommunen.

§ 6.3 Avløpsnettet skal oppgraderes for å sikre hygienisk betryggende forhold. Ved vurdering av tiltaksbehov i vann- og avløpsnettet skal utvidelse i hele planområdet legges til grunn. Plan for oppgradering av avløpsnettet skal godkjennes av kommunen.

§ 6.4 Det skal utarbeides byggeplan for overvannsanlegg med fordrøyning og regulert påslipp til offentlig overvannsnett. Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 6.5 Det skal utarbeides en plan for ivaretakelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak og tilfredsstillende ivaretakelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet iht TEK10 og retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper i Lørenskog, Rælingen og Skedsmo. Planen skal forelegges NRBR for uttalelse.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

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

§ 7.1 Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares eller bringes tilbake til sin opprinnelige form.
Ved vedlikehold, utbedring og reparasjon skal bygningens proporsjoner, takform, fasader, dør- og vindusutforming, øvrige bygningsdetaljer, materialvalg og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utførelse. Ved søknad om tiltak skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.

§ 7.2 Der sonen overlapper H-760 Spesialområde (§8) må hensynet til bevaring vike for eventuell utvidelse av jernbanen.

§ 8 H-760 Spesialområde

§ 8.1 Område båndlagt i henhold til reguleringsplankart.

§ 8.2 Innenfor 15 meter fra nærmeste spormidt skal det tinglyses midlertidighetserklæring på søknadspliktige anlegg etter PBL. Jernbaneverket kan kreve anleggene flyttet eller fjernet ved en eventuell utvidelse av jernbanetraséen.

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

§ 9 Kulturminner

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

§ 10 Før rammetillatelse gis

§ 10.1 Skal det foreligge en helhetlig overvannsplan (jfr. §2.8)

§ 10.2 Det skal dokumenteres at krav til støy tilfredsstilles (jfr. § 2.15).

§ 10.3 Områdestabilitet, vibrasjoner og strukturstøy utredes, og godkjent plan for kontrollmåling langs sporet i byggeperioden foreligger (jfr. § 2.16)

§ 10.4 Det skal gjennomføres miljøteknisk grunnundersøkelse jf. veileder til forurensningsforskriftens kapittel 2 (TA 2691/2010).

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

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

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

§ 10.7 Skal det foreligge godkjent teknisk detaljplan for veg.

§ 11 Før igangsettingstillatelse gis

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

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

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

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

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

§ 12 Før brukstillatelse

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

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

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

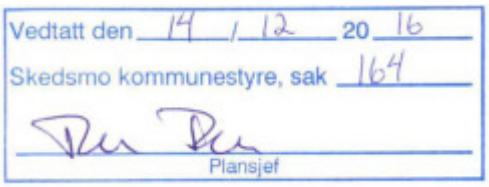
§ 12.4 Før bebyggelse innenfor A1 kan tas i bruk skal vinterhagen innenfor A2, o_V7, og fortau på nordsiden av Jernbanegata være etablert.

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

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

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

Vedlegg:
- Byromsprogram datert februar 2016
- Planbeskrivelse, datert 16.12.15



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

SERVITUTTER

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0610 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3601765/25076117
Bestilling: C3 2024-10-08 (4) 104

Dato
08.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1186508	200	24.9.2021	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	81	947	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Lillestrøm kommune
By-stedsutvikling/Geodataavdelinger
Organisasjonsnummer 820 710 592
Postboks 313
2001 Lillestrøm

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR./BNR.: 81/947, 81/1444 OG 81/[illegible] i Lillestrøm kommune

1. Uteoppholdsarealer, adkomst mv.
Gnr./bnr. 81/[illegible] har rett til adkomst over 81/947 og over gnr./bnr. 81/1444. Gnr./bnr. 81/[illegible] har blant annet rett til å benytte heis, trapp og andre nødvendige arealer til adkomst.

Gnr./bnr. 81/[illegible] har rett til bruk av arealer avsatt til adkomst, lek og rekreasjon mv. (uteoppholdsarealer) på gnr./bnr. 81/947 og gnr./bnr. 81/1444.

2. Boder
Gnr./bnr. 81/[illegible] skal ha rett til 72 boder i kjelleren fordelt på en eller flere av eiendommene til gnr./bnr. 81/947 eller gnr./bnr. 81/1444.

3. Vann, avløp og fjernvarme mv.
Gnr./bnr. 81/[illegible] (ledningseier) gis rett til å legge stikkledninger for vann, avløp og fjernvarme med nødvendige kummer og annen nødvendig infrastruktur på gnr./bnr. 81/947 og gnr./bnr. 81/1444.

Ledningseier gis fri adgang til eiendommen for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, men slik at rør-/kabel-/ledningseier setter eiendommen tilbake i samme stand som før arbeidene begynte. Gnr./bnr. 81/947 og gnr./bnr. 81/1444 forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre rørene, kablene eller ledningene utilgjengelige. Hvis det er rør-/kabel-/ledninger som disponeres av flere eiendommer, er disse eiendommene ansvarlige for drift og vedlikehold av disse.

4. Avfallsløsning
Gnr./bnr. 81/[illegible] gis rett til å disponere over avfallsløsning anlagt på gnr./bnr. [illegible] gnr./bnr. 81/1444.

Rettighetshaverne deler på kostnadene til nødvendig drifts- vedlikeholdsarbeider til avfallsløsningene.

5. Reparasjon og vedlikehold
Gnr./bnr. 81/[illegible], gnr./bnr. 81/1444 og 81/947 har gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn på eiendommene for reparasjon av bygninger og konstruksjoner på egen eiendom.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr./bnr. 81/947, gnr./bnr. 81/1444 og gnr./bnr. 81/[illegible] i Lillestrøm kommune.

Sletting eller endring av denne rettigheten kan ikke skje uten samtykke fra Lillestrøm kommune teknisk sektor org.nr. 974 637 979.

Dato: 18/08-2021
For gnr./bnr. 81/[illegible]

Meierikvartalet Utvikling AS
org.nr. 919 943 785
Karsten Hjertholm

For gnr./bnr. 81/947 (heftelse i festeretten)
og gnr./bnr. 81/1444
Meierikvartalet Utvikling AS
org.nr. 919 943 785
Karsten Hjertholm

*) Lillestrøm kommune, org.nr. 820 710 592 iht. off.reg.

STATENS KARTVERK

Doknr: 1186508 Tinglyst: 24.09.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0610 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3601771/25076150
Bestilling: C3 2024-10-08 (4) 102

Dato
08.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
525583	200	16.5.2022	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	81	91	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Arntzen de Besche Advokatfirma AS	
Adresse:	
Postboks 2734 Solli	
Postnummer:	Poststed:
0204	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
982 409 705	94692

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 525583 Tinglyst: 16.05.2022
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Meierikvartalet Utvikling AS	919 943 785

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030	Se punkt 4				

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	SE PUNKT 4				

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
5.4.22	KARSTEN HJERTHOLM

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

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

Kostnadene forbundet med drift og vedlikehold skal fordeles på eiendommene som er medlem av driftsforeningen iht. driftsforeningens vedtekter.

Vedlegg. Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8] KARSTEN HJERTHOLM
OSLO 5.4.22	Karsten Hjertholm

Noter:

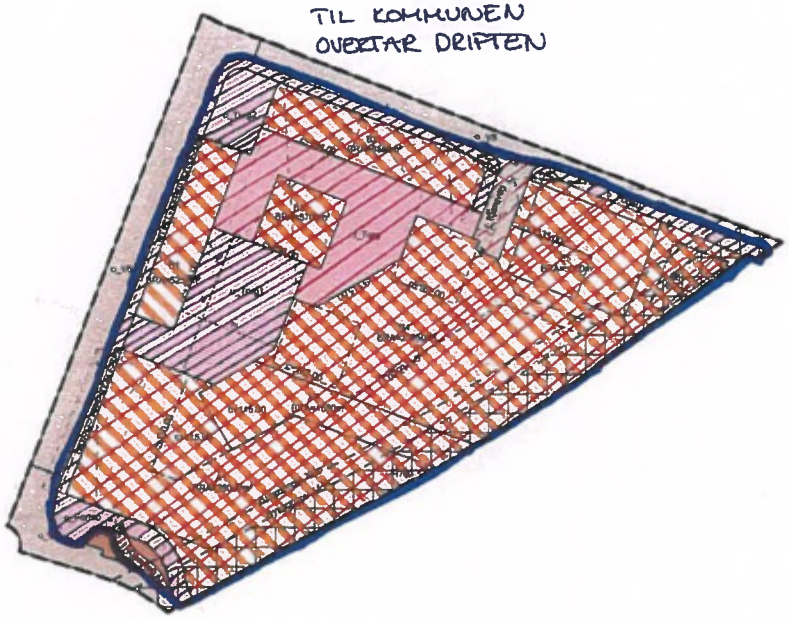
1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

12/5-22
Rett kopi bekreftes
Andreas Skatvedt Iversen
Advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/525583/200
Uthentet 2024-10-08 10:37

= DRIFTSFORENINGENS ANSVARSOMRÅDE

= DRIFTFORENINGENS ANSVARSOMRÅDE FREM TIL KOMMUNEN OVERTAR DRIFTEN



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Annen veggrunn - grøntareal

§12-6 - Hensynssoner

- Frisikt
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging i henhold til reguleringsbestemmelser §12-7

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpRegulertHøyde
- RpSikringGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane

Punktsymboler

- Avkjørsel
- Avkjørsel = kun innkjøring

Vedtatt dan 14.12.2016
Skedsmo kommunestyre, sak 164

Kartopplysninger
Kilde for bakgrunn
Dato for bakgrunn
Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89 NTG24
Høydegrunnlag: NN2000
Ekvidistanse: 1 m
Kartmålestokk: 1:500

N

Skedsmo kommune

Detaljregulering for Melerikvartalet

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID 440

Forslagstiller: Dark arkitekter AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR	DATO	SIGN.
Dato: 11.03.2016 Revisjon			
Dato: Revisjon			
Dato: Revisjon			
Kommunestyret sitt vedtak			
Ny 2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling	171	23.11.16	
Offentlig ettersyn fra 30.09.2016 til 11.06.2016			
1. gangs behandling	55	30.09.16	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			
Oppstartsmøte			

PLANEN ER UTARBEIDET AV	TEGNER	DATO	SIGN.
		11.03.2016	

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av:

Side 3 av 3

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0610 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3601786/25076225
Bestilling: C3 2024-10-08 (4) 101

Dato
08.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
236266	200	3.3.2023	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	81	1444	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

2/3-23
Rett kopi bekreftes
Andreas Skatvedt Iversen
Advokat

REKVIRENT:
Arntzen de Besche Advokatfirma AS
Org.nr. 982 409 705
Postboks 2734 Solli
0204 Oslo
Ref. 94692

Doknr: 236266 Tinglyst: 03.03.2023
STATENS KARTVERK

RETTIGHETSERKLÆRING

Vedrørende gbnr. 81/1444 i Lillestrøm kommune

Gbnr. 81/2716, snr. 1-85 i Lillestrøm kommune (heretter omtalt som «**Rettighetshaver**») har bruksrett til 42 boder, fordelt med syv (7) boder i kjelleren på gbnr. 81/947 og 35 boder i kjelleren på gbnr. 81/1444 i Lillestrøm kommune som kommunen har fastsatt i erklæring tinglyst 9. mars 2022 med dokumentnummer 269698.

Gbnr. 81/1444 og 81/2716 snr. 1-85 er enige om at:

- Rettighetshaver disponerer de 35 bodene som er anmerket med leilighetsnummer og seksjonsnummer på plan for kjelleren, se vedlegg. Det fremgår av tegningen hvilken seksjon på gbnr. 81/2716 snr. 1-85 som har rett til hvilken bod på gnr. 81, bnr. 1444. De berørte seksjonseierne må være enige for å kunne bytte bod.

- Rettighetshaver kan ikke selge, pantsette eller på annen måte disponere over sin rettighet på annen måte enn sammen med sin seksjon i gnr. 81, bnr. 2716.

- Rettighetshaver skal dekke forholdsmessig andel av kostnader forbundet med drift og vedlikehold.

Oslo, den 17. februar 2023

For gbnr. 81/2716, snr. 1-85
i Lillestrøm kommune
Meierikvartalet Utvikling AS

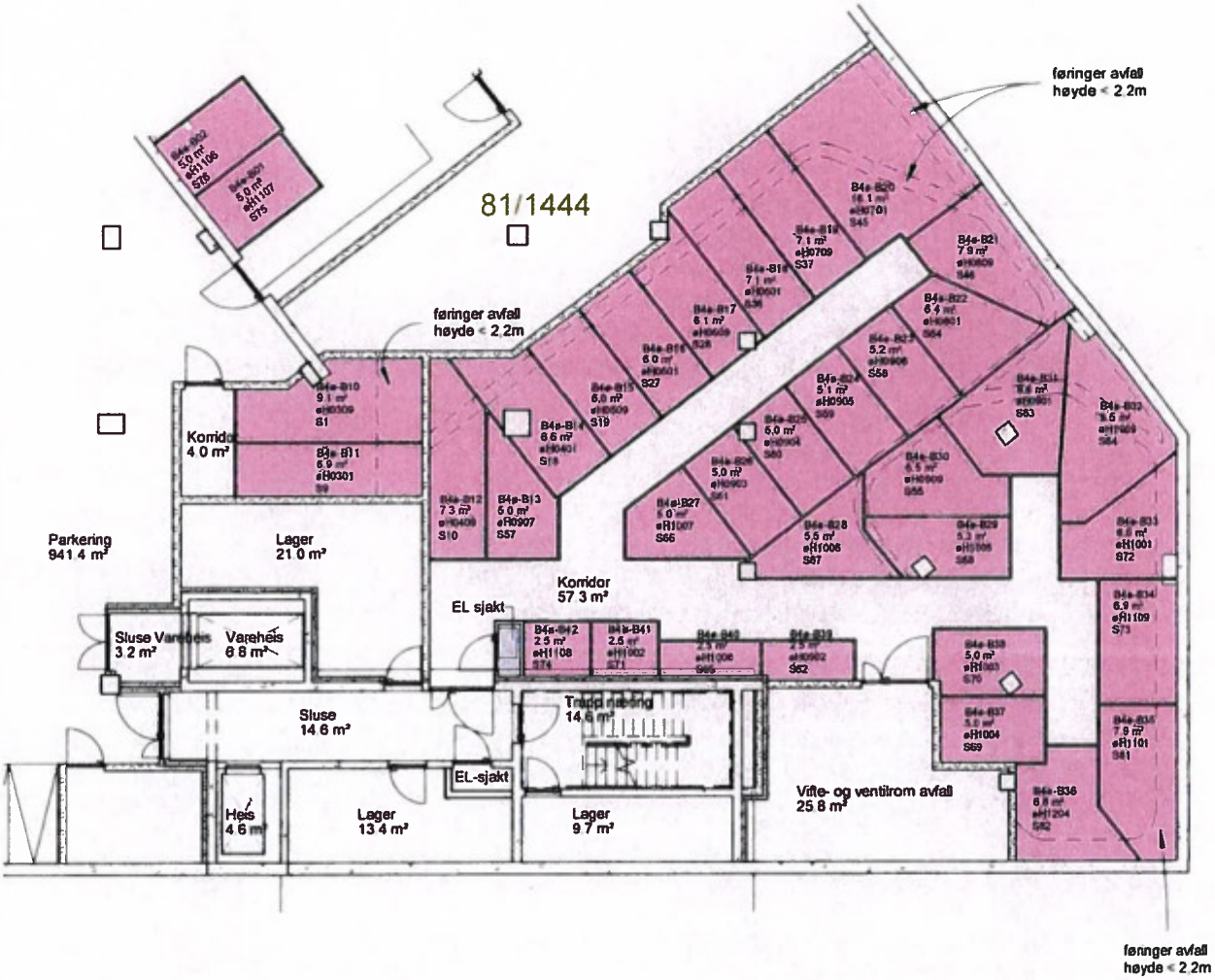
Karsten Hjertholm (iht fullmakt)

For og for gbnr. 81/1444
i Lillestrøm kommune
Meierikvartalet Utvikling AS

Karsten Hjertholm (iht fullmakt)

Vedlegg: Plan for kjelleren

2/3 - 23
Rett kopi bekreftes
Andreas Skatvedt Iversen
Advokat



NB! Tegning viser bruksenhesnummer (ikke leilighetsnummer)!

DARK ARKITEKTER AS www.darkarkitekter.no TLF: 23 13 12 00 DRAMMENSVEIEN 130 N-0277 OSLO	PROSJEKT Meierikvartalet	TEGN NR. A.B4ø-65-014	SIGN. AJ	UTS NR 1
	PROSJEKT NR. 10-18-0100	TEGNING Boder B4ø - 81/1444	KONTR. TF	UTS. DATO 01.03.2023

DNB

SAMTYKKEERKLÆRING
GNR. 81, BNR. 1444 I LILLESTRØM KOMMUNE

Som rettighetshaver til tinglyst urådighet på eiendommen gnr. 81, bnr. 1444 i Lillestrøm kommune samtykker herved DNB Eiendom AS, org.nr. 910 968 955 til tinglysing av rettighetserklæring vedrørende boder datert 17. februar 2023.

Oslo, den 17. februar 2023

For DNB Eiendom AS

Gøril Johannessen
Eiendomsmegler

DNB Eiendom AS
0021 OSLO
Org.nr. 910 968 955

111

16000000344

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0610 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3601785/25076220
Bestilling: C3 2024-10-08 (4) 100

Dato
08.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1127121	200	6.10.2022	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	81	2716	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613672413
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
820710592	LILLESTRØM KOMMUNE	Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
926145215	BUNDE H9 AS		Postboks 6445 Etterstad, 0605 OSLO
924531959	MK RAND AS		Jernbanegata 8, 2004 LILLESTRØM
919943785	MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS		c/o Stor-Oslo Eiendom AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3030	81	2716

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	81	2716	0	1	64 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	2	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	3	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	4	44 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	5	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	6	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	7	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	8	37 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	9	93 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	10	91 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	11	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	12	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	13	44 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	14	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	15	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	16	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	17	37 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 1127121 Tinglyst: 06.10.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1127121/200
Uthentet 2024-10-08 10:36

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	81	2716	0	18	93 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	19	91 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	20	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	21	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	22	44 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	23	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	24	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	25	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	26	37 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	27	93 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	28	91 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	29	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	30	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	31	44 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	32	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	33	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	34	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	35	37 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	36	93 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	37	91 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	38	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	39	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	40	44 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	41	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	42	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	43	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	44	37 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	45	93 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	46	91 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	47	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	48	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	49	44 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	50	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1127121/200
Uthentet 2024-10-08 10:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1127121/200
Uthentet 2024-10-08 10:36

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	81	2716	0	51	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	52	45 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	53	37 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	54	93 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	55	91 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	56	47 / 4819	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	81	2716	0	57	51 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	58	51 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	59	51 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	60	51 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	61	51 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	62	37 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	63	93 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	64	91 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	65	47 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	66	51 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	67	51 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	68	51 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	69	51 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	70	51 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	71	37 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	72	93 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	73	91 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	74	47 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	75	51 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	76	51 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	77	51 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	78	51 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	79	51 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	80	37 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	81	93 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	82	92 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	83	77 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	81	2716	0	84	77 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	81	2716	0	85	91 / 4819	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1127121/200
Uthentet 2024-10-08 10:36

Bilag 1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lillestrøm	Pb 313, 2001 Lillestrøm	Mia Horstad

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr /Org.nr.	E-postadresse	
Arntzen de Besche Advokatfirma AS v/ Erlend H. Haug	982 409 705	ehh@adeb.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 2734 Solli	0204	Oslo	97778944

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3030	Lillestrøm	81	2716	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr /Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
919 943 785	MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS	3030 / 4819
924 531 959	MK RAND AS	953 / 4819
926 145 215	BUNDE H9 AS	836 / 4819

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	64		13	B	44	B	25	B	45	B	37	B	91		49	B	44	B
2	B	45	B	14	B	45	B	26	B	37	B	38	B	45	B	50	B	45	B
3	B	45	B	15	B	45	B	27	B	93		39	B	45	B	51	B	45	B
4	B	44	B	16	B	45	B	28	B	91		40	B	44	B	52	B	45	B
5	B	45	B	17	B	37	B	29	B	45	B	41	B	45	B	53	B	37	B
6	B	45	B	18	B	93		30	B	45	B	42	B	45	B	54	B	93	
7	B	45	B	19	B	91		31	B	44	B	43	B	45	B	55	B	91	
8	B	37	B	20	B	45	B	32	B	45	B	44	B	37	B	56	B	47	B
9	B	93		21	B	45	B	33	B	45	B	45	B	93		57	B	51	
10	B	91		22	B	44	B	34	B	45	B	46	B	91		58	B	51	
11	B	45	B	23	B	45	B	35	B	37	B	47	B	45	B	59	B	51	
12	B	45	B	24	B	45	B	36	B	93		48	B	45	B	60	B	51	
Sum tellere:		4819				Nevner =		4819											

Dato	Innsenderens underskrift
11.6.22	Karen Hjelmen

Rett kopi bekreftes
Erlend Husebye Haug
Advokat
07.07.2022

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
11.6.22	Karen Hjelmer

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 11.6.22	Karsten Hjertholm	KARSTEN HJERTHOLM
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☑ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3030	Lillestrøm	81	2716	

Dato	Underskrift	Stempel
4/10-22	Mia Haastad	Lillestrøm kommune By- og stedsutvikling Postboks 313 2001 Lillestrøm

Dato	Innsenderens underskrift
11.6.22	Karsten Hjertholm

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

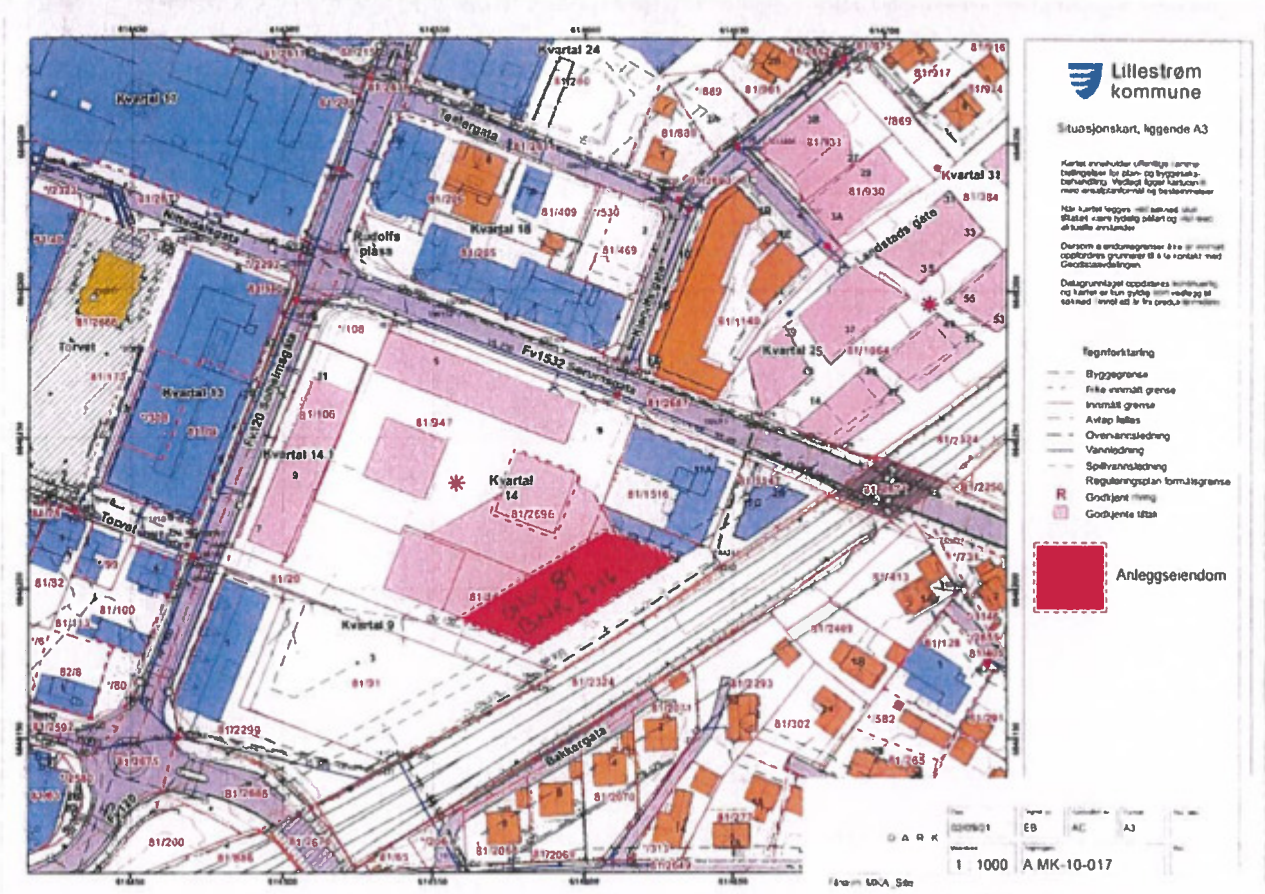
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

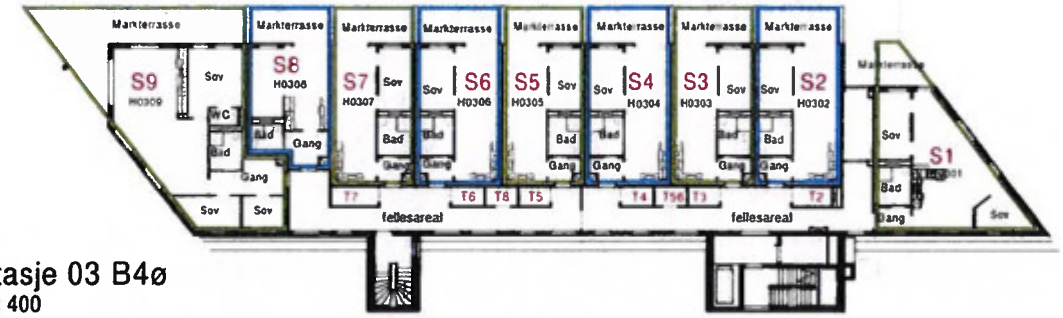
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

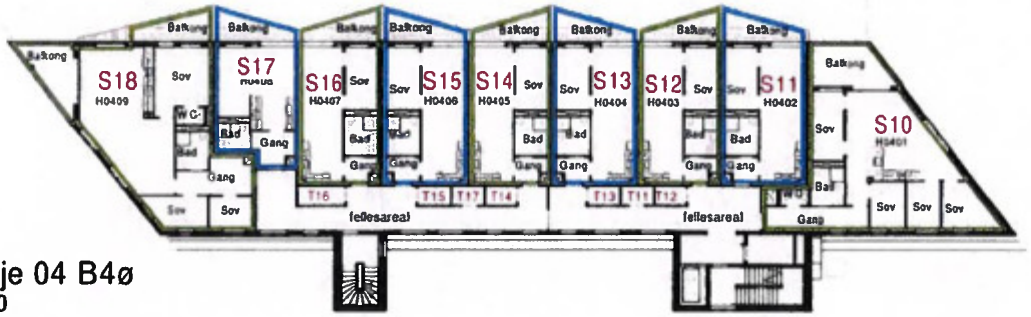
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	51		85	B	91		109				133				157			
62	B	37		86				110				134				158			
63	B	93		87				111				135				159			
64	B	91		88				112				136				160			
65	B	47		89				113				137				161			
66	B	51		90				114				138				162			
67	B	51		91				115				139				163			
68	B	51		92				116				140				164			
69	B	51		93				117				141				165			
70	B	51		94				118				142				166			
71	B	37		95				119				143				167			
72	B	93		96				120				144				168			
73	B	91		97				121				145				169			
74	B	47		98				122				146				170			
75	B	51		99				123				147				171			
76	B	51		100				124				148				172			
77	B	51		101				125				149				173			
78	B	51		102				126				150				174			
79	B	51		103				127				151				175			
80	B	37		104				128				152				176			
81	B	93		105				129				153				177			
82	B	92		106				130				154				178			
83	B	77		107				131				155				179			
84	B	77		108				132				156				180			
Sum tellere:		4819				Nevner =		4819											

Dato	Innsenderens underskrift
11.6.22	Karl Hjelmen


Kvartal 24
Kvartal 17
Kvartal 18
Kvartal 33
Kvartal 35
Kvartal 14
Kvartal 9
Kvartal 14
Rudolfs plass
Torget
Fv1532
Fv120
Landstads gate
Bakkergata
Lillestrøm kommune
Situasjonskart, liggende A3
Tegnforklaring
Byggegrense
Felles eiendoms grense
Innmålt grense
Avtalt felles
Overvannsledning
Vannledning
Spillvannsledning
Reguleringsplan formålsgrense
Godkjent
Godkjente tiltak
Anleggseiendom
1 1000
A MK-10-017



Etasje 03 B4ø
1 : 400



Etasje 04 B4ø
1 : 400



Etasje 05 B4ø
1 : 400

Dato: 22.10.2021	Tegnet av: MB	Kontrollert av: AC	Format: A4	Rev. dato:
Målestokk: 1 : 400	Tegningsnr.: A.B4ø-25-001			Rev.:

D A R K

Filnavn: MKA_B4ø

Etasje 06 B4ø
1 : 400



Etasje 07 B4ø
1 : 400



Etasje 08 B4ø
1 : 400



DARK

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Format	Rev. dato
22.10.2021	MB	AC	A4	
Målestokk	**Tegningsnr**			**Rev**
1 : 400	A.B4ø-25-002			

Filnavn: MKA_B4ø



Etasje 09 B4ø
1 : 400



Etasje 10 B4ø
1 : 400



Etasje 11 B4ø
1 : 400



Etasje 12 B4ø
1 : 400

DARK	Dato: 22.10.2021	Tegnet av: MB	Kontrollert av: AC	Format: A4	Rev. dato:
	Målestokk: 1 : 400	Tegningsnr: A.B4ø-25-003			Rev.:

Filnavn: MKA_B4ø

Bilag 6

FORDELING AV SAMEIEANDELER VED SEKSJONERING

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Arntzen de Besche Advokatfirma AS v/ Erlend H. Haug	
Adresse: Postboks 2734 Solli	
Postnummer: 0204 Poststed: Oslo	
Organisasjonsnummer: 982 409 705 Ref.nr.: 119296-119	

Dette er et veiledende skjema som kun kan brukes ved fordeling av seksjoner mellom sameiere i forbindelse med seksjonering av en eiendom. Skjemaet kan brukes i tilfeller der hjemmelsforholdet til den enkelte seksjon (sameiebrøk) samsvarer med den/de enkelte seksjonseieres hjemmelsforhold før seksjoneringen.	Dersom seksjoner skal overføres til nye eiere, eller eierforholdet mellom sameierne skal endres, må det fylles ut skjøte. Se Rundskriv for Tinglysingen kapittel 12.1 problemstilling nr. 3. Dette skjemaet sendes inn som vedlegg til seksjoneringssøknaden.

1. Eiendom i sameie

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	F.nr.
3030	Lillestrøm	81	2716	

2. Fordeling av seksjoner

Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
924 531 959	MK Rand AS	1.7.22 Karen Hjelbrekke	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18
Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
926 145 215	Bunde H9 AS	1.7.22 Karen Hjelbrekke	27, 37, 46, 57, 60, 61, 66, 67, 68, 69, 70, 75, 76, 78
Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
919 943 785	Meierikvartalet Utvikling AS	11.6.22 Karen Hjelbrekke	19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 59, 62, 63, 64, 65, 71, 72, 73, 74, 77, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85

Rett kopi bekreftes
Erlend Husebye Haug
Advokat
07.07.2022

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0610 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3601775/25076170
Bestilling: C3 2024-10-08 (4) 98

Dato
08.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1211548	200	26.10.2022	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	81	947	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Arntzen de Besche Advokatfirma AS	
Adresse:	
Postboks 2734 Solli	
Postnummer:	Poststed:
0204	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
982 409 705	94692

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1211548 Tinglyst: 26.10.2022
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Meierikvartalet Utvikling AS	919 943 785
MK Rand AS	924 531 959
Bunde H9 AS	926 145 215

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030	Lillestrøm	81	2696		1-65
3030	Lillestrøm	81	2710		1-71
3030	Lillestrøm	81	2716		1-85

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030	Lillestrøm	81	2696		1-65
3030	Lillestrøm	81	2710		1-71
3030	Lillestrøm	81	2716		1-85
3030	Lillestrøm	81	2715		
3030	Lillestrøm	81	947		
3030	Lillestrøm	81	106		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [2]
18/10-22	P. MATHIS GRIMSTAD CHRISTIAN HAUG

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

ADKOMSTRETT TIL TAKHAGEN

Gbnr. 81/2696 snr. 1-65, gbnr. 81/2710 snr. 1-71 og gbnr. 81/2716 snr. 1-85 har gjensidig rett til å benytte trapp, heis og andre nødvendige arealer i hverandres bygg som adkomst til takhagen.

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

Rettigheten er evigvarende.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) | Ja | Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato: Oslo 18/10-22

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

MATHIS GJERSTAD CHRISTIAN HAUG

På/ Mathis Gjerstad og Christian Haug for Meierikvartalet Utvikling AS i henhold til signaturbestemmelse, og for MK Rand AS og Bunde H9 AS i henhold til fullmakt

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

21/10-2022
Rett kopi bekreftes
Andreas Skatvedt Iversen
Advokat

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0610 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3601763/25076107
Bestilling: C3 2024-10-08 (4) 97

Dato
08.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2013572	200	22.1.2020	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	81	91	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Bekreftet rett kopi
Advokatfullmektig
Bendik Medhus
Oslo

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Arntzen de Besche Advokatfirma AS	
Adresse:	
Postboks 2734 Solli	
Postnummer:	Poststed:
0204	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
982 409 705	BME

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 2013572 Tinglyst: 22.01.2020
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Meierikvartalet Utvikling AS	919 943 785

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3030	Lillestrøm	81	91/1147		
3030	Lillestrøm	81	1444/1804		
3030	Lillestrøm	81	2299/20		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A – Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B – Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Bane NOR SF	917 082 308

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
	MARILD RYGG LEIF O. JENSEN

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eiendommene angitt i punkt 2 ovenfor omtales som "Eiendommene".

Rettighetshaver under denne erklæringen er hjemmelshaver til Eiendommenes naboeiendom i sør-øst, gnr. 81, bnr. 2324 i Lillestrøm kommune.

Bane NOR SF har rett til å kreve at alle tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, og som oppføres i på skravert område på vedlagte kartskisse (H-760), fjernes eller flyttes ved en eventuell utvidelse av jernbanetraséen. Eierne av Eiendommene skal i så tilfelle besørge og bekoste slik flytting eller fjerning.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremmtidige eiere av Eiendommenes vegne som heftelse på Eiendommene.

Erklæringen kan ikke slettes fra Eiendommene uten etter samtykke fra Bane NOR SF, org.nr. 917 082 308.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 9/1-20	ARILD RYGG LEIF O JENSEN

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Tegnforklaring
Reguleringsplan PBL 2008
§12-5, Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
§12-5, Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg
Kjørevei
Fortau
Torg
Annen veggrunn - grøntareal
§12-6 - Hensynssoner
Frisikt
Bevaring kulturmiljø
Bånd/soggrid henhold til reguleringsbestemmelser §12-7
Unntaksymbol
Rpl.grense
Rpl.formålsgrense
Rpl.delområdegrense
Rpl.bebyggelsesgrense
Rpl.hensynssonegrense
Rpl.avgrensningsgrense
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane
Punktsymboler
Avkjørsel
Avkjørsel - kun innkjøring
Kartopplysninger
Kilde for bestand:
Dato for bestand:
Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag: NN2000
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:1000
0 5 10 15 20 25 30 m
N
Detaljregulering for Mederikvartalet
Med tilhørende reguleringsbestemmelser
Saksnr
Arealplan-ID
548
Forslagsstiller
Dark arkitekter AS
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
SAKSK. FKL
DATO
SIGN.
Dato 11.03.2016 Sign.
Dato Sign.
Dato Sign.
Kommunestyret sitt vedtak
Nr. 2. gangs behandling
Utlegging offentlig ettersyn
2. gangs behandling
Utlegging offentlig ettersyn
1. gangs behandling
Kunngjøring av oppstart av planarbeid
Oppstartsmøte
PLANEN ER UTARBEIDET AV:
TEGNSK. DATO DIGK.
11.03.2016
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0610 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3601770/25076145
Bestilling: C3 2024-10-08 (4) 96

Dato
08.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
269698	200	9.3.2022	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM JORDVARME/JORDSLØYFE/FJERNVAR BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	81	947	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/269698/200
Uthentet 2024-10-08 10:35

BILAG 8

RETTIGHETSERKLÆRING B4Ø

Lillestrøm kommune
By-stedsutvikling/Geodataavdelinge
Organisasjonsnummer 820 710 59
Postboks 313
2001 Lillestrøm

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR./BNR.: 81/947, 81/1444 OG 81/__ i Lillestrøm kommune

2716

1. Uteoppholdsarealer, adkomst mv.

Gnr./bnr. 81/2716 har rett til adkomst over 81/947 og over gnr./bnr. 81/1444. Gnr./bnr. 81/__ har blant annet rett til å benytte heis, trapp og andre nødvendige arealer til adkomst. 2716

Gnr./bnr. 81/ har rett til bruk av arealer avsatt til adkomst, lek og rekreasjon mv. (uteoppholdsarealer) på gnr./bnr. 81/947 og gnr./bnr. 81/1444.

2. Boder 2716

Gnr./bnr. 81/__ skal ha rett til 42 boder i kjelleren fordelt ~~på ... gnr./bnr.~~ huoran 7 boder på 81/947 ~~gnr./bnr.~~ og 35 boder på gnr./bnr. 81/1444.

3. Vann, avløp og fjernvarme mv.

Gnr./bnr. 81/__ (ledningseier) gis rett til å legge stikkledninger for vann, avløp og fjernvarme med nødvendige kummer og annen nødvendig infrastruktur på gnr./bnr. 81/947 og 81/1444.

Ledningseier gis fri adgang til eiendommen for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, men slik at rør-/kabel-/ledningseier setter eiendommen tilbake i samme stand som før arbeidene begynte. Gnr./bnr. 81/947, og gnr./bnr. 81/1444 forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre rørene, kablene eller ledningene utilgjengelige. Hvis det er rør-/kabel-/ledninger som disponeres av flere eiendommer, er disse eiendommene ansvarlige for drift og vedlikehold av disse.

4. Avfallsløsning

Gnr./bnr. 81/__ gis rett til å disponere over avfallsløsning anlagt på ~~gnr./bnr. 81/947 eller~~ gnr./bnr. 81/1444. 2716

Rettighetshaverne deler på kostnadene til nødvendig drifts- vedlikeholdsarbeider til avfallsløsningene.

5. Reparasjon og vedlikehold

Gnr./bnr. 81/2716, gnr. 81/947 og gnr./bnr. 81/1444 har gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn på eiendommene for reparasjon av bygninger og konstruksjoner på egen eiendom.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr./bnr. 81/947 og gnr./bnr. 81/1444 og gnr./bnr. 81/__ i Lillestrøm kommune.

2716

Sletting eller endring av denne rettigheten kan ikke skje uten samtykke fra Lillestrøm kommune teknisk sektor org.nr. 974 637 979.

Dato: 1.06.2021

For gnr./bnr. 81/2716

Meierikvartalet Utvikling AS
org.nr. 919 943 785

LEIFOJENSEN ARILD RYAN

For gnr./bnr. 81/947 (heftelse i festeretten) og gnr./bnr. 81/1444
Meierikvartalet Utvikling AS
org.nr. 919 943 785

ARILD RYAN

Side 1

Doknr: 269698 Tinglyst: 09.03.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0610 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3601787/25076230
Bestilling: C3 2024-10-08 (4) 95

Dato
08.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
236342	200	3.3.2023	ERKLÆRING/AVTALE SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	81	947	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

2/3-23
Rett kopi bekreftes
Andreas Skatvedt Iversen
Advokat

REKVIRENT:
Arntzen de Besche Advokatfirma AS
Org.nr. 982 409 705
Postboks 2734 Solli
0204 Oslo
Ref. 94692

Doknr: 236342 Tinglyst: 03.03.2023
STATENS KARTVERK

RETTIGHETSERKLÆRING

Vedrørende gbnr. 81/947 i Lillestrøm kommune

Gbnr. 81/2716, snr. 1-85 i Lillestrøm kommune (heretter omtalt som «**Rettighetshaver**») har bruksrett til 42 boder, fordelt med syv (7) boder i kjelleren på gbnr. 81/947 og 35 boder i kjelleren på gbnr. 81/1444 i Lillestrøm kommune som kommunen har fastsatt i erklæring tinglyst 9. mars 2022 med dokumentnummer 269698.

Gbnr. 81/947 og 81/2716 snr. 1-85 er enige om at:

- Rettighetshaver disponerer de syv (7) bodene som er anmerket med leilighetsnummer og seksjonsnummer på plan for kjelleren, se vedlegg. Det fremgår av tegningen hvilken seksjon på gbnr. 81/2716 snr. 1-85 som har rett til hvilken bod på gnr. 81, bnr. 947. De berørte seksjonseierne må være enige for å kunne bytte bod.

- Rettighetshaver kan ikke selge, pantsette eller på annen måte disponere over sin rettighet på annen måte enn sammen med sin seksjon i gnr. 81, bnr. 2716.

- Rettighetshaver skal dekke forholdsmessig andel av kostnader forbundet med drift og vedlikehold.

Oslo, den 17. februar 2023

For gbnr. 81/2716, snr. 1-85
i Lillestrøm kommune
Meierikvartalet Utvikling AS

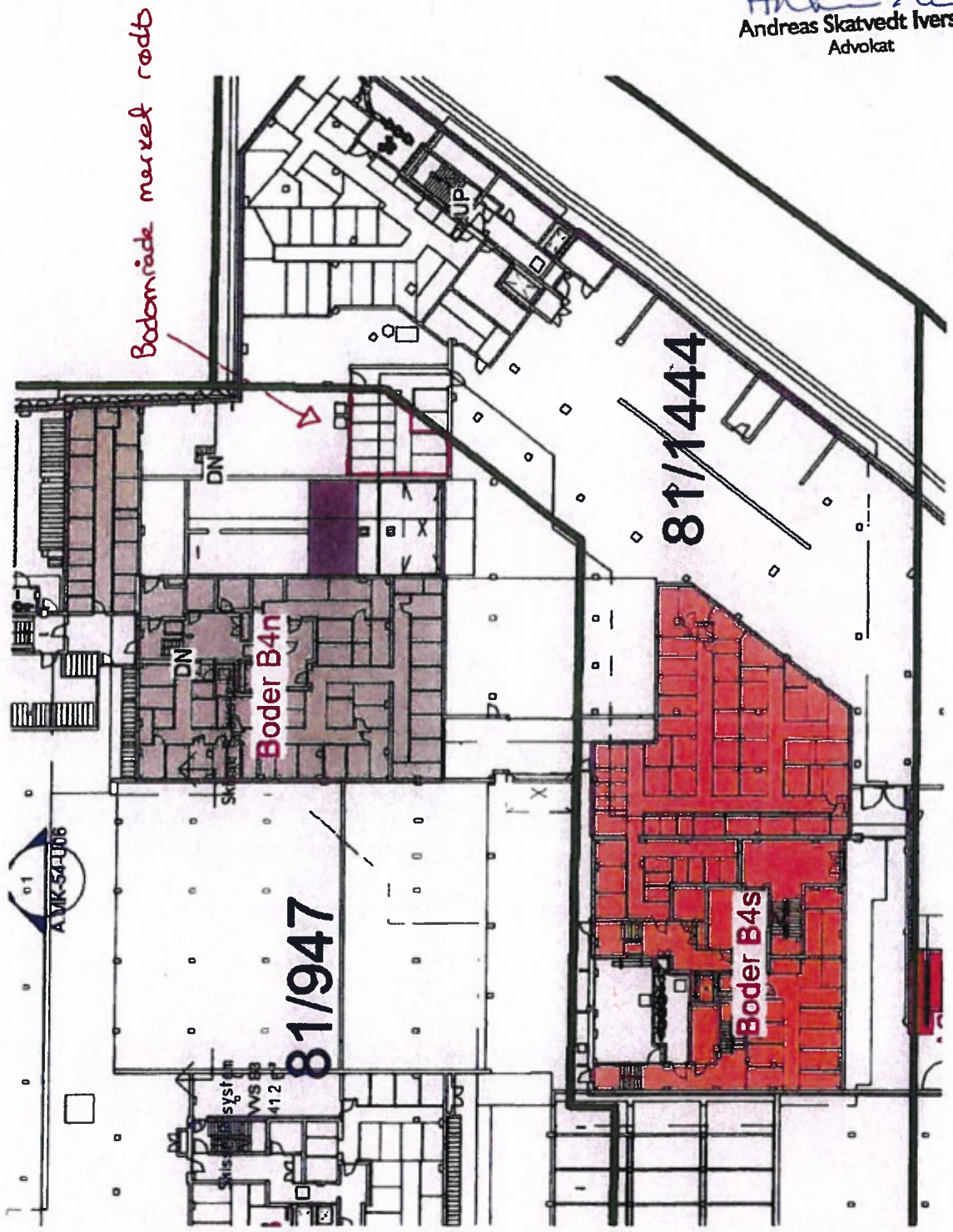
Karsten Hjertholm (iht fullmakt)

For og for gbnr. 81/947 (festeretten)
i Lillestrøm kommune
Meierikvartalet Utvikling AS

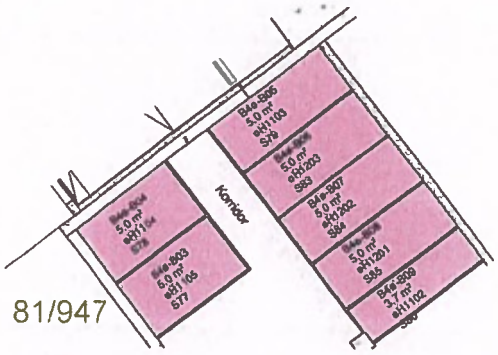
Karsten Hjertholm (iht fullmakt)

Vedlegg: Plan for kjelleren

2/3-23
Rett kopi bekreftes
Andreas Skatvedt Iversen
Advokat



2/3-23
Rett kopi bekreftes
Andreas Skatvedt Iversen
Advokat



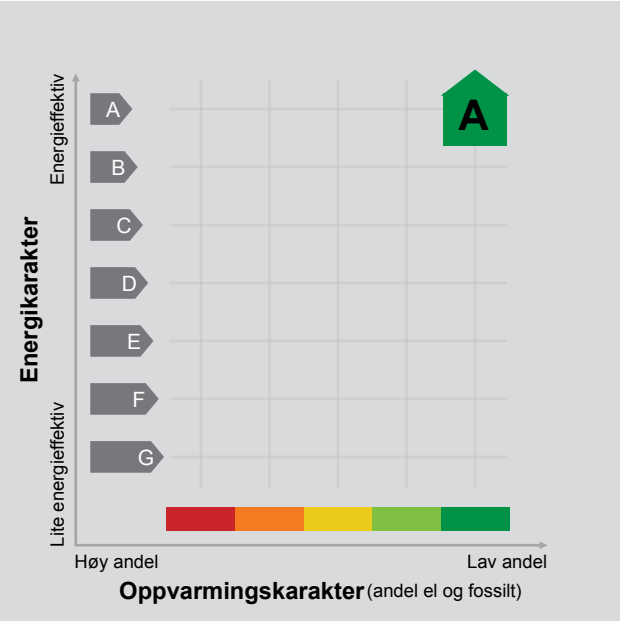
NB! Tegning viser bruksenhesnummer (ikke leilighetsnummer)!

DARK ARKITEKTER AS www.darkarkitekter.no TLF: 23 13 12 00 DRAMMENSVEIEN 130 N 0277 OSLO	PROSJEKT Meierikvartalet PROSJEKT NR. 10-18-0100	TEGN NR. A.B4ø-65-013 TEGNING Boder B4ø - 81/947	SIGN. AJ KONTR. TF	UTS.NR 2 UTS. DATO 01.03.2023

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Sørumsgata 9
Postnummer	2000
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	2716
Seksjonsnummer	50
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300878092
Bruksenhetsnummer	H0805
Merkenummer	b6c4d3e1-05a3-4fee-b1b2-388f5eeebe8f
Dato	15.03.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ ASBJØRN MARGIDO MADSSTUEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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 energimerkeordingen. 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.

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sørumsgata 9
Postnummer: 2000
Sted: LILLESTRØM
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0805
Dato: 15.03.2024 7:38:36
Energimerkenummer: b6c4d3e1-05a3-4fee-b1b2-388f5eeebe8f

Kommunenummer: 3205
Gårdsnummer: 81
Bruksnummer: 2716
Seksjonsnummer: 50
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300878092

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
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	6 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	45 m²
Totalt BRA	45 m²
Oppvarmet luftvolum	118 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	81,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,49 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	16.01.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,02 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
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	0,60
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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	0,80
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	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.3.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/MOBH

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	16,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	0,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	87,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 071 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	91,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 441 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	91,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 071 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 841 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 230 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 071 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,8 %

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sørumsgata 9
Gnr. 81 Bnr. 2716 Snr. 50 i Lillestrøm kommune

Oppdragsnummer:
38-24-0610

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Jenny Alise Fredriksen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 97 53 35 40

E-post: Jenny.alise.fredriksen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater