


Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Sørums-gata 1B, 2000 LILLESTRØM

 LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 2721, snr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 22746-1008

Referansenummer: QM2071

Foretak: TAKST&TØMRERPARTNER AS

Takstingeniør: Tommy Olsen



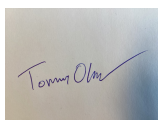
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takst&Tømmerpartner AS

Sertifisert takstingeniør med høy faglig kompetanse og lang erfaring innen bolig- og skadetaksering. Leverer grundige, objektive og beslutningsstøttende rapporter tilpasset både privatmarkedet og profesjonelle aktører. Kvalitet, presisjon og tillit står i sentrum i alle oppdrag.



Rapportansvarlig



Tommy Olsen

tommy@ttpas.no

417 62 119



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2023 beliggende i 8. etasje i moderne boligbygg med heis og felles fasiliteter. Boligen fremstår generelt med moderne standard og normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige avvik eller forhold utover normal slitasje.

Badet er utført som prefabrikkert modulbad med flislagte overflater, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer og laminat benkeplate.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom utenom soverom. Elektrisk anlegg, ventilasjon samt vann- og avløpsinstallasjoner er fra byggeår og fremstod med normal standard ved befaringstidspunktet.

Leiligheten disponerer balkong på ca. 9 m² samt bod i kjeller på ca. 5 m².

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført som boligbygg med flere boenheter fra byggeår 2023 og fremstår med moderne standard. Fasader er hovedsakelig utført med teglforblending i kombinasjon med pussede/platekleddede fasadepartier. Vinduer med mørke aluminiumsbelagte karmen og balkonger med moderne rekkverkløsninger i metall/plater. Bygget fremstår generelt med normal slitasje ut fra alder.

Det ble ved befaringen ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på utvendige overflater i de deler som var tilgjengelige for visuell kontroll. Felles bygningsmessige forhold, herunder fasader, balkonger, vinduer, takteking og øvrige konstruksjoner, er i hovedsak vurdert ut fra visuelle observasjoner og fremlagt dokumentasjon. Vedlikehold og drift av felles konstruksjoner ivaretas av sameiet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten fremstår med moderne standard og gjennomgående tidsriktige materialvalg fra byggeår 2023. Overflater består hovedsakelig av malte flater, parkettgulv og moderne innredningsløsninger. Det er etablert balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme i alle rom utenom soverom.

Kjøkken og våtrom fremstår med moderne utførelse og normal bruksslitasje ut fra alder. Himlinger er hovedsakelig slette med integrerte tekniske installasjoner og downlights enkelte steder. Målt takhøyde er ca. 255 cm, med nedforet himling til ca. 220 cm i entré og bad.

Leiligheten har en praktisk planløsning med tilhørende balkong på ca. 9 m² samt disponibel bod i kjeller på ca. 5 m². Det ble ved befaringen ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på innvendige overflater utover normal bruksslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er utført som prefabrikkert modulbad med flislagte overflater, balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme. Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke var fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator tilkoblet balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har balansert ventilasjon med filtertilgang via luke i himling i entré. Filterskift utføres av sameiet. Vann- og avløpsrør er fra byggeår og består hovedsakelig av plast/rør-i-rør system. Elektrisk anlegg fra byggeår 2023.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom utenom soverom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er beliggende på festet fellestomt på ca. 5 519 m². Tomten er opparbeidet med asfalterte gangarealer, beplantning og øvrige felles uteoppholdsarealer tilknyttet boligbebyggelsen. Adkomst skjer via offentlig vei. Fellesarealer og tomt disponeres i henhold til sameiets vedtekter og seksjonering.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det ble ikke registrert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet utover det som fremkommer i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

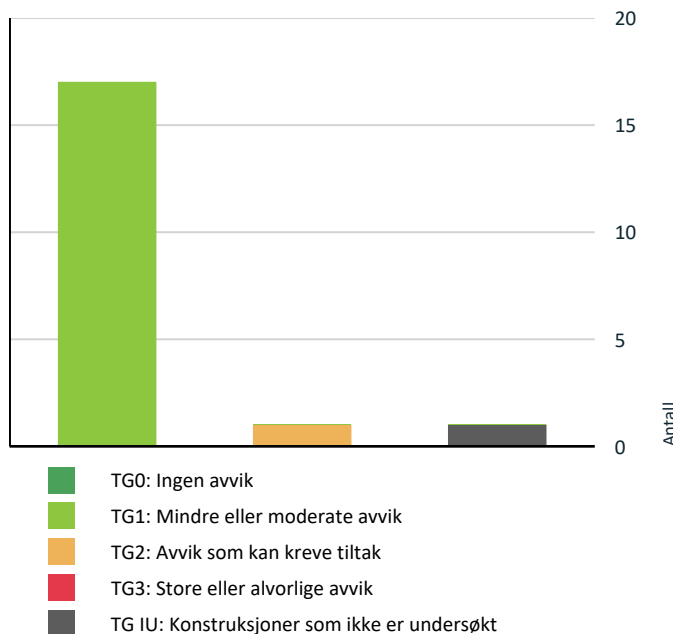
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Det ble ikke observert åpenbare ulovligheter ved befaringstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje 8 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2023

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Boligbygg med flere boenheter oppført i 2023. Bygningen inneholder leiligheter med tilhørende fellesarealer og boder.

Standard

Bygningen fremstår med moderne standard fra byggeår med teglfasader, balansert ventilasjon og moderne materialvalg.

Vedlikehold

Bygningen er fra 2023 og fremstår med normalt vedlikeholdsbehov ut fra alder og bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med utvendig aluminiumsbekledning og innvendige malte trerammer. Vindusglassene er 3-lags isolerglass fra 2023.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har entrédør med brann- og lydklassifisering iht. byggeår samt balkongdør med isolerglass og utvendig aluminiumsbekledning fra byggeår 2023. Dørene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje ut fra alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har balkong med terrassebord og adkomst via skyvedør fra oppholdsrom. Balkongen er utført med rekkverk og overflater tilpasset leilighetsbyggets konstruksjon og standard.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av 1-stavs eikeparkett. Vegger er utført med malte gipsplater. Himlinger består av malte betongelementer. På bad er det fliser på gulv og vegger, samt nedforet himling med stålplater og innfelte spotter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med betongelementer/lettpbetongelementer i henhold til vanlig byggemetode for leilighetsbygg fra byggeåret. Undersiden av konstruksjonen er synlig med malte betongoverflater

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert lokale høydeavvik i etasjeskillet på mellom 10–20 mm innenfor en målelengde på 2 meter. Forholdet vurderes å være innenfor det som kan forekomme i moderne konstruksjoner, men avviket overstiger toleransekrav gitt i standarden.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det vurderes normalt ikke som økonomisk hensiktsmessig å utføre tiltak kun for registrerte høydeavvik. Forholdet kan vurderes utbedret i forbindelse med eventuelle fremtidige rehabiliteringsarbeider.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte glatte innvendige dører fra byggeår 2023.

VÅTROM

ETASJE 8 > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Badet er utført som prefabrikkert modul-/kabinløsning fra byggeår 2023. Konstruksjonen er oppbygget med våtromssystem og bærende stål-/metallkonstruksjoner i vegger og himling, som er vanlig for denne typen modulbad. Det foreligger kontrollerklæringer/dokumentasjon.

ETASJE 8 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte veggoverflater og himling utført med nedforede himlingsplater med innfelte spotter. Badet er utført som prefabrikkert modulbad fra byggeår 2023. Overflatene fremstår med moderne utførelse og materialvalg.

ETASJE 8 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Gulvet er utført med fall mot sluk og fremstår med moderne utførelse fra byggeår 2023. Badet er utført som prefabrikkert modulbad.

ETASJE 8 > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har hjørneplassert plastsluk og membran/tettesjikt fra byggeår 2023. Badet er utført som prefabrikkert modulbad med fabrikkproduserte våtromsløsninger. Synlige deler fremstod i normal stand ved befaringstidspunktet.



ETASJE 8 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantinnredning med heldekkende servantplate, speil, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger samt opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr og innredning er fra byggeår 2023 og fremstår med moderne utførelse og normal bruksslitasje.

ETASJE 8 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk via ventil i himling. Ventilasjonssystemet er fra byggeår 2023. Det ble registrert luftbevegelse ved kontroll på befaringstidspunktet.

ETASJE 8 > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er utført som prefabrikkert modulbad med tilliggende konstruksjoner og oppbygning som ikke muliggjør hulltaking uten inngrep i konstruksjonen. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater og konstruksjoner.



KJØKKEN

ETASJE 8 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt i henhold til moderne forskriftskrav.

Innredning, benkeplate, servant, armatur og hvitevarer er fra byggeår 2023 og fremstår med normal bruksslitasje ved befaringstidspunktet.

ETASJE 8 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er ventilert via mekanisk avtrekk/kjøkkenventilator tilknyttet byggets ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Leiligheten har vannledninger i plast utført som rør-i-rør-system fra byggeår 2023. Fordelerskap og tilgjengelige installasjoner ble visuelt kontrollert ved befaringsstidspunktet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller avvik på synlige deler.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast. Det ble ikke observert tegn til lekkasjer eller skader på tilgjengelige deler ved befaring. Normal standard ut fra alder.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og avtrekk. Filterbytte utføres via serviceluke i himling i entré. Opplyst at vedlikehold og filterbytte håndteres av sameiet. Anlegget fremstod med normal funksjon ved befaringsstidspunktet.

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i oppholdsrom, entré, kjøkken og bad. Soverom er ikke tilkoblet vannbåren gulvvarme. Anlegget er fra byggeår 2023.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår 2023. Det ble ikke registrert synlige avvik på tilgjengelige og synlige installasjoner ved befaringsstidspunktet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2023

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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 varmtvannsbereeder, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

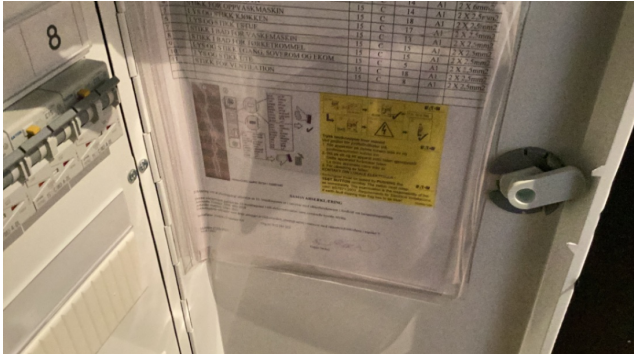
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Boligen har moderne elektrisk anlegg fra byggeår. Forenklet visuell kontroll er utført uten demontering eller inngrep.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen fremstår med normal HMS-standard ut fra byggeår. Det er balansert ventilasjon, moderne elektrisk anlegg samt røykvarsling og slukkeutstyr iht. forskriftskrav fra byggeår.

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

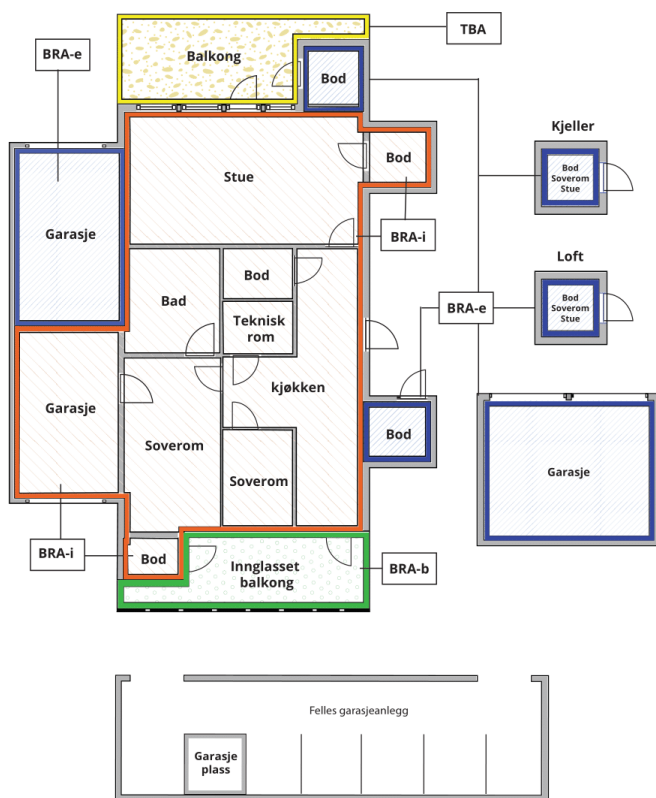
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 8	50	5		55	9
SUM	50	5			9
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 8	Gang, bad, soverom, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Arealene er hentet fra tilgjengelige tegninger og oppmålt iht. gjeldende bransjestandard. Leiligheten ligger i 8. etasje og har balkong på ca. 9 m² med utgang fra oppholdsrom. Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller på ca. 5 m². Målt himlingshøyde er ca. 255 cm i hovedrom og ca. 220 cm i gang og bad grunnet nedforet himling/installasjoner. Det ble ikke registrert areal med lav himlingshøyde utover dette.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Det ble ikke observert åpenbare ulovligheter ved befaringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Tommy Olsen	Takstingeniør
	Helen Ghebrejorgis	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	2721		61	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørumsgata 1B

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har attraktiv beliggenhet i Lillestrøm med nærhet til offentlig kommunikasjon, butikker, servicetilbud og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål iht. gjeldende reguleringsplaner.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med interne gangarealer, beplantning og felles uteoppholdsarealer.

Tinglyste/andre forhold

Det kan foreligge tinglyste rettigheter og forpliktelser på eiendommen. Se vedlagt grunnbok og salgsoppgave for nærmere informasjon.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

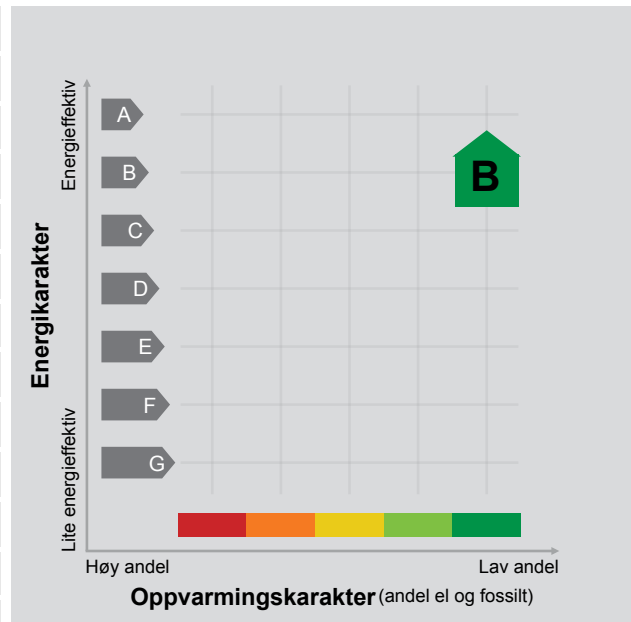
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Ingen særskilte forutsetninger utover rapportens generelle avgrensninger.

ENERGIATTEST

Adresse	Sørumsgata 1B
Postnummer	2000
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	2721
Seksjonsnummer	61
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300876184
Bruksenhetsnummer	H0803
Merkenummer	557e225c-e95f-4d32-a3e1-8b4030c5ba28
Dato	13.03.2024
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 innnetemperaturen

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:	51
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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sørumsgrata 1B
Postnummer: 2000
Sted: LILLESTRØM
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0803
Dato: 13.03.2024 13:43:30
Energimerkenummer: 557e225c-e95f-4d32-a3e1-8b4030c5ba28

Kommunennummer: 3205
Gårdsnummer: 81
Bruksnummer: 2721
Seksjonsnummer: 61
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300876184

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

Byggstandard	Nybygg
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

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	11 m ²
Areal tak	51 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m ²
Oppvarmet BRA	51 m ²
Totalt BRA	51 m ²
Oppvarmet luftvolum	136 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,93 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	85,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,27 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	10.08.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde i driftstiden	1,35 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde utenfor driftstiden	1,35 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,96
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,13
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige 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	13.3.2024

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	23,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,4 kWh/år
Pumper	0,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	94,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 067 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	98,87 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 234 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	98,87 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 067 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 048 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 019 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 067 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,3 %
--------------------------------------	--------



Lillestrøm kommune

Fagenhet Sentrumsformål

DARK ARKITEKTER AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/01406-20
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
18.08.2023

81/947, Meierikvartalet, Sørums-gata 1 - 3, lamellblokk B2, midlertidig brukstillatelse for boliger m/opp-ganger og heis

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 81 / 947 / 0 / 0
Ansvarlig søker: DARK ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS
Tiltaket gjelder: Lamellblokk B2, Boliger og opp-ganger
BRA: 6489 m² derav 4726 bolihg og 1763 næring
Antall boenheter: 65

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for boligarealer fra og med 3. etasje til 8. etasje, med trappeopp-ganger og heiser, i lamellblokk B2, som omsøkt.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for deler som fremgår av søknaden.

Vilkår for vedtaket:

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

Vilkår for ferdigattest

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

Klagerett

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

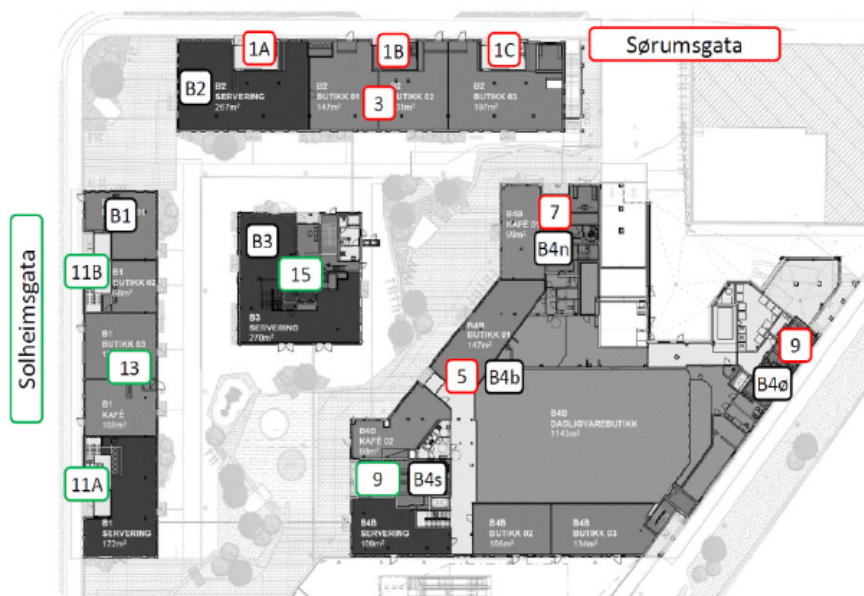
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Grunnlag for behandlingen

- Reguleringsplan for Meierikvartalet (plan-ID 540/16) vedtatt 14.12.2016
- Rammetillatelse gitt 23.03.2019 (daværende saksnummer 18/4978)
- Søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av Meierikvartalet, mottatt 27.06.2023, senest supplert 10.08.2023.

Beskrivelse av arbeider det søkes brukstillatelse for

Boliger fra 3. til 8. etasje, med trapperomsatkomst, samt 3 heiser i lamellbygg B2.



Følgende heiser godkjennes for bruk:

Personheis 1 – Sørums-gata 1 A
Nireg nr: **1303078839**
NHK Objekt nr: **124125**
Fabrikasjonssnummer: **44426828**

Personheis 2 – Sørums-gata 1 B
Nireg nr: **1303078840**
NHK Objekt nr: **124126**
Fabrikasjonssnummer: **44426829**

Personheis 3 – Sørums-gata 1 C
Nireg nr: **1303078841**
NHK Objekt nr: **124127**
Fabrikasjonssnummer: **44426830**

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk. Arbeidene som gjenstår i tiltaket frem til ferdigstilling, er bygningsmessige og tekniske arbeider som ikke omfattes av søknad om midlertidig brukstillatelse

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

Ansvar

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

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

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

Gjennomføringsplan versjon nr. 6, datert 10.08.2023 legges til grunn.

Gebyr

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

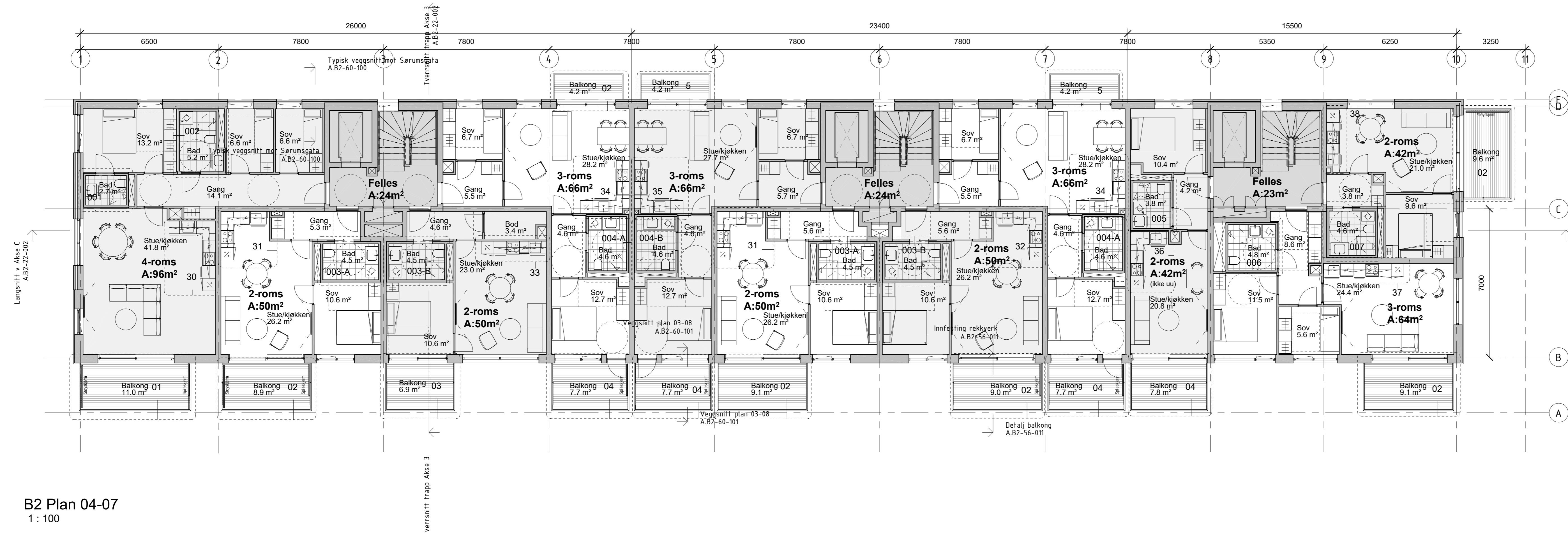
Med hilsen

Farrukh Hussain
Seksjonsleder

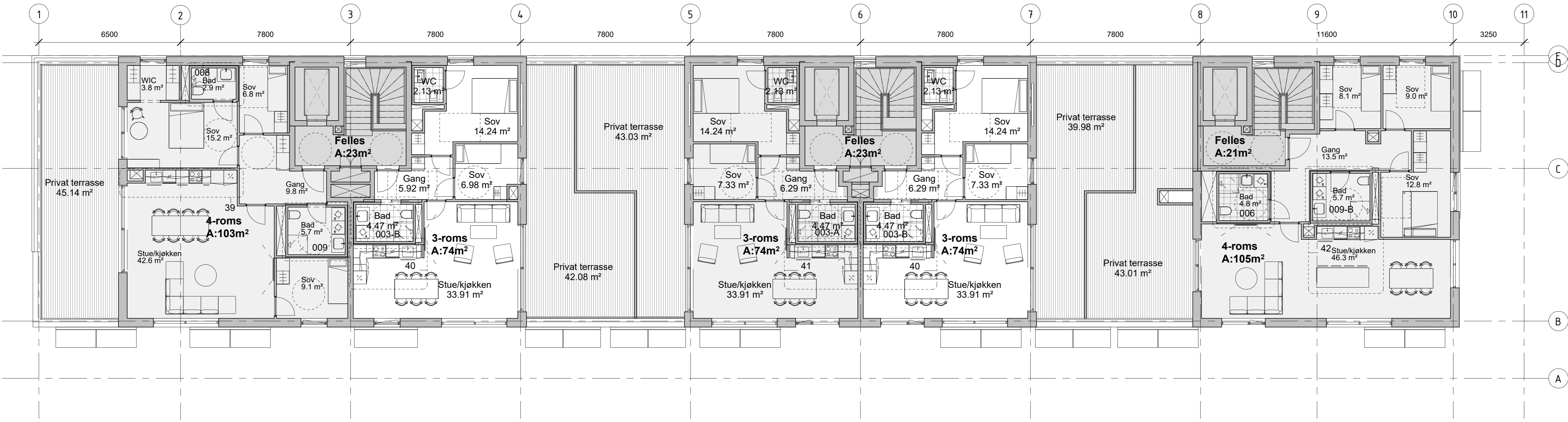
Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

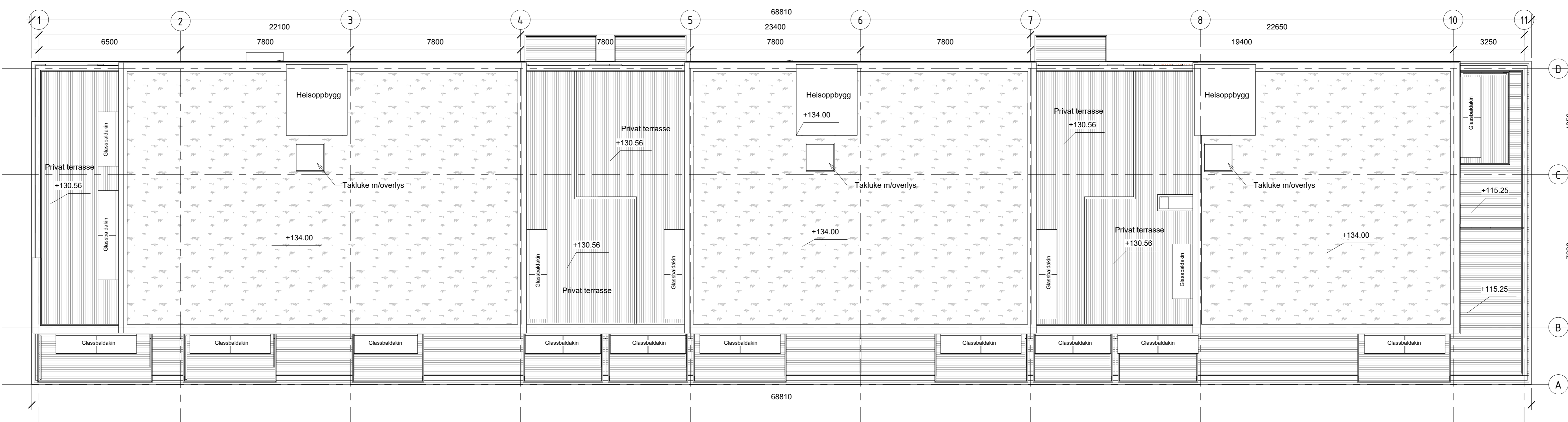
Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS



B2 Plan 04-07
1:100



B2 Plan 08
1:100



B2 Takplan
1:100

1	03.07.2020	Rammesøknad	Tittel	Rev.	Form
1	03.07.2020	Rammesøknad	Tittel	Rev.	Form
1:100	Prosjekt	A.B2-12-902	Rev.	1	

D A R K					
DARK AS Tilf. 23 13 13 00 Drummenveien 130 0277 Oslo www.dark.no					
Prosjekt: Meierikvartalet					
Prosjekt: 10-18-0100					
Prosjekt: Rammesøknad					
Prosjekt: B2 Plan 4-Takplan					
Dato:	04/19/18	Prosjekt:	EB	Forberedt av:	TF
Dato:	03.07.2020	Forberedt av:	AO	Rev. dato:	03.07.2020
Målestokk:	1:100	Prosjekt:	A.B2-12-902	Rev.:	1

REGULERINGSBESTEMMELSER**DETALJREGULERING FOR MEIERIKVARTALET, PLAN-ID 540**

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

§ 1 Hensikt

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

§ 2 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.4 Fellesareal

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

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

§ 2.5 Fjernvarme og inneklima

All ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarme.

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

§ 2.6 Boligstørrelser

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

§ 2.7 Privat uteareal

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

§ 2.8 Overvann

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

§ 2.9 Flomtiltak

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

§ 2.10 Parkering

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

Underjordisk parkeringsanlegg kan etableres med 2 plan.

§ 2.11 Adkomst og varelevering

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

§ 2.12 Avfall

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

§ 2.13 Utomhusplan

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

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

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

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

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

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

§ 2.14 Estetisk redegjørelse

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

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

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

§ 2.15 Støy

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

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

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

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

§ 2.16 Geoteknikk

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

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

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

§ 3 FELT A1 og A2 Kombinert bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

§ 3.4 Innenfor felt A2 skal det etableres en vinterhage.

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

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

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

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

§ 4 FELT B1-B6 Kombinert bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

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

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

§ 8 H-760 Spesialområde

- § 8.1 Område båndlagt i henhold til reguleringsplankart.
- § 8.2 Innenfor 15 meter fra nærmeste spormidte 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 avløpsnett skal være oppgradert jfr. §§ 6.2 og 6.3.

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

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

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

§ 12 Før brukstillatelse

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

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

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

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


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

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

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

Vedlegg:

- Byromsprogram datert februar 2016
- Planbeskrivelse, datert 16.12.15

Vedtatt den <u>14</u> / <u>12</u> 20 <u>16</u>
Skedsmo kommunestyre, sak <u>164</u>
 Plansjef

Revidert:

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 21.05.26 Side 1 av 2

Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie	Vår ref.: 2425/61	Fødselsdato eier: 01.05.1989
Sørumsgata 1 B	Type: Boligsameie	
2000 LILLESTRØM	Eiere: Helen Ghebregiorgis	
Organisasjonsnr: 931 839 209	Seksjonsnr: 61	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 799,66

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 240
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	425
	Renovasjonsgebyr	384,66
Måler:	2425 Techem avleser - Tappevann: 2425/61 Kaldtvannsmåler (24251 - 61)	750

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.: 32 590
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 2 349 220

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Roar Forfang
Adresse: Sørumsgata 1 A
Postnr/-sted: 2000 LILLESTRØM
Telefon: Mob.: 92697789
E-post: roar@sogd.no

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	32 590	Andre inntekter:	205
Annen formue:	8 444	Utgifter:	0	

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

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 61	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2023
Gårds/bruksnr: 81/2721 - seksjon:61
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift:234 922,00
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5225111
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	22.08.2023	Første innflytting:	22.08.2023	SSBnr:	H0803
Etasje:	8	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		
Fasiliteter:					

Fjernvarme og varmtvann blir faktuert direkte månedlig fra Lyse Energi. Lyse energi må ha beskjed ved eierskifte og det er eier som er ansvarlig for å gi beskjed til Lyse ved eierskifte. Kaldtvannsmåler og varmtvannsmåler må avleses ved eierskifte og avregning på vannmåler foretas av Usbl.

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 21.05.26 Side 2 av 2

Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Vår ref.: 2425/61

Fødselsdato eier: 01.05.1989

Sørumsgata 1 B

Type: Boligsameie

2000 LILLESTRØM

Eiere: Helen Ghebreorgis

Organisasjonsnr: 931 839 209

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

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

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



INNKALLING 2025

Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Torsdag 10.04.2025 kl. 17:30

Meierikvartalet Tårnhus 1

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.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- 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.
- 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 Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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 Byhus 1 boligsameie

Tid og sted: Torsdag 10.04.2025 kl. 17:30 - Meierikvartalet Tårnhus 1 - selskapslokale

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 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 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar fremlegges på årsmøte og godkjennes av forsamlingen.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Roar Forfang
Styremedlem, Adrian Roksund Hovland
Styremedlem, Erik Amundsen
Styremedlem, Anine Myrvold Opsahl
Varamedlem, Petter Torgersen

5.1 Valg av leder

Roar Forfang er på valg stiller som styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Det velges en styreleder for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Erik Amundsen og Adrian Roksund Hovland stiller til styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Det velges to styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Magnus Pettersen stiller som varamedlem for 1 år.

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

5.4 Valg av valgkomite

Det ønskes at det velges en valgkomite for neste år.

Forslag til vedtak: Det velges en valgkomite for neste år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	505 169	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-91 930	505 169
B. Endring arbeidskapital	-91 930	505 169
C. Arbeidskapital	413 239	505 169
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 391 718	1 030 062
Kortsiktig gjeld	-978 480	-524 894
C Arbeidskapital	413 239	505 169

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

Resultatregnskap 2024 Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 849 020	945 222	1 849 020	2 151 945
Sum leieinntekt		1 849 020	945 222	1 849 020	2 151 945
Sum inntekt		1 849 020	945 222	1 849 020	2 151 945
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	18 330	0	9 165	18 330
Styrehonorar	2	148 700	0	65 000	130 000
Driftskostnad					
Energikostnad		33 614	10 960	140 000	100 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	725 224	141 189	327 375	904 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	20 341	0	6 000	25 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	1 367	0	27 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	6	238 021	26 004	515 000	130 500
Revisjonshonorar		7 185	6 863	8 000	7 000
Forretningsførerhonorar		79 050	25 000	75 000	79 328
Andre honorar	7	37 679	18 850	30 000	30 000
Kontorkostnad		0	0	3 000	3 000
TV/bredbånd		240 447	77 740	233 220	242 580
Forsikringer		168 091	59 918	168 000	184 398
Andre kostnader	8	245 220	76 342	242 209	275 500
Sum kostnad		1 963 270	442 865	1 848 969	2 144 636
Driftsresultat		-114 250	502 357	51	7 309
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		22 320	2 812	0	0
Netto finansposter		-22 320	-2 812	0	0
Årsresultat		-91 930	505 169	51	7 309
Overført sameiekapital		-91 930	505 169	0	0
SUM OVERFØRINGER		-91 930	505 169	0	0

Balanse 2024 Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		116 103	61 811
Kundefordringer		81 462	22 917
Kostnader til avregning		471 667	194 929
Andre kortsiktige fordringer		11 020	26 180
Forskuddsbetalte kostnader		128 263	120 391
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		583 204	603 834
Sum omløpsmidler		1 391 718	1 030 062
SUM EIENDELER		1 391 718	1 030 062

Balanse 2024 Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		413 239	505 169
Sum opptjent egenkapital		413 239	505 169
Sum egenkapital	9	413 239	505 169
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 085	0
Leverandørgjeld		377 014	67 207
A konto til avregning		584 250	189 750
Annen kortsiktig gjeld		14 131	267 936
Sum kortsiktig gjeld		978 480	524 894
Sum gjeld		978 480	524 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 391 718	1 030 062

Sted: _____

Dato: _____

Roar Forfang
Styreleder

Erik Amundsen
Styremedlem

Anine Myrvold Opsahl
Styremedlem

Adrian Roksund Hovland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Sameiet er stiftet 27.03.2023. Innflytting var i august 2023.

Budsjettet er laget for et helt driftsår. På grunn av innflytting sent i 2023 i sameiet, vil ikke budsjett og regnskap stemme overens.

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

Fordringer

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

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 65 boligseksjoner.

Eiendommen er oppført på gnr 81, bnr 2721 i Lillestrøm kommune.

Sameiets eiendom er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nummer SP5225111.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner kaldtvann og eier betaler kun for eget forbruk.

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

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

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 615 800	572 472
3610 Oppstartskapital	0	295 608
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	233 220	77 142
Sum	1 849 020	945 222

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	18 330	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	130 000	0
5332 Styrehonorar - viderefakturering	18 700	0
Sum	167 030	0

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	108 321	34 125
6340 Heisalarm	0	18 497
6341 Brannalarm	2 516	0
6361 Fast renhold	149 608	37 843
6364 Matteleie	30 153	8 331
6391 Snømåking/strøing/feiing	305	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	24 720	0
6398 Felleskostnader	409 602	42 393
Sum	725 224	141 189

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar HMS, epost og styretavla lisens	20 341	0
Sum	20 341	0

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6552 Driftsmateriell	1 367	0
Sum	1 367	0

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	6 969	0
6611 Vedlikehold heiser	77 984	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	7 702	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	30 412	17 154
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	106 713	8 850
6648 Vedlikehold dører og porter	8 242	0
Sum	238 021	26 004

Konto 6621 gjelder porttelefon & nøkkelfri abonnement, serviceavtale på ventilasjon, samt service på ventil og sjakt.

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	26 006	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	363	0
6730 Teknisk honorar	11 310	18 850
Sum	37 679	18 850

Konto 6711 gjelder avregning av energi kostnader etter eierbrøk.

Konto 6714 er medgått tid på diverse viderefaktureringer.

Konto 6730 gjelder forbefaring på bildetakning.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	6 129	0
7719 Møter, div. styret	2 632	3 400
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 743	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	229 867	72 936
7770 Betalingskostnader	78	6
7773 Omkostninger innkreving	2 759	0
7792 Øredifferanse	-1	0
7795 Husleietap	13	0
Sum	245 220	76 342

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	505 169	-91 930	413 239
Sum opptjent egenkapital	505 169	-91 930	413 239
Sum egenkapital	505 169	-91 930	413 239

Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Styreleder	Roar Forfang (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Erik Amundsen (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Adrian Roksend Hovland (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Anine Myrvold Opsahl (sign.)	24.03.2025

Til årsmøtet i Meierikvartalet Byhus 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Meierikvartalet Byhus 1 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

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. Betyrggende 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.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer; no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-03-26 16:27:55 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Roar Forfang
Styremedlem, Adrian Roksdund Hovland
Styremedlem, Erik Amundsen
Styremedlem, Anine Myrvold Opsahl
Varamedlem, Petter Torgersen

Styret i Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 931839209

Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie består av 65 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5225111. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

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

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

- Etablert felles grensesnitt med Malling/Driftsforeningen om hvem som utfører HMS kontroll på fellesanleggene. Egen oversikt er utarbeidet og bekreftet fra Malling. Dette arbeidet vil fortsette i 2025 for få det enda mer strømlinjeformet.
- Hele styret har vært på brann- og vernerunde i hele sameiet og fulgt opp avvik som ble funnet.
- Kontinuerlig fjernet søppel/hensatte ting i brann- og rømningsveier.
- Fulgt opp Bevar HMS sine anbefalte sjekkpunkter.

Styrets arbeid

Styret har jevnlig avholdt styremøter i 2024 hvor hvert av styremøtene har hatt et hovedtema, som økonomi, HMS osv. Det har vært et godt samarbeid og 100% oppmøte av alle styremedlemmer på samtlige møter. I tillegg har det vært uformelle møter og avklaringer ang. saker som har hastet.

Styreleder har også jobbet aktivt for sameiet opp mot Stor-Oslo Eiendom og BundeBygg for avslutning av leveransen, samt utbedringer av reklamasjoner som ble avdekket på 1-års befaringen.

Styreleder er også blitt styremedlem i Driftsforeningen og Boligdriftsforeningen. Dette for å jobbe for Byhus 1 opp mot fellesskapet. I disse fellesforeningene er det fortsatt et stykke igjen før alt er på skinner, men det har skjedd mye positivt i 2024, så det går rett vei.

Hovedarbeidet i 2024 har vært 1-års befaring av bygget, samt å reforhandle avtaler for bedre og billigere tjenester. Vi har inngått nye avtaler der dette har vært nødvendig. Styret er fornøyd med at husleieøkningen ble den laveste blant sameiene i Meierikvartalet, kun 9%. Det viser at vi har kontroll på økonomien vår og at vi ikke bruker penger unødig. Det ble også opprettet en høyrentekonto som skal fungere som et vedlikeholdsfond når garantier utløper. Her ble det satt av 65.000,- i 2024 og det er planlagt at vi viderefører denne avsetningen for å ha en god buffer.

Det ble i 2024 byttet filter i ventilasjonsaggregatet i alle leiligheter som var tilgjengelige (2-3 hvor eier ikke har fått dette på plass) Styret forhandlet også frem nye avtaler om filterleveranser direkte fra Flexit for utskiftingen gjort i januar 2025.

Styretavla er blitt montert i samtlige inngangspartier for bedre informasjonsflyt.

For 2025 har Styret planlagt og vedtatt et styrets årshjul med ulike temaer for hvert styremøte.

Målet for 2025 er å fortsette å forbedre der ikke alt fungerer som det skal. Det er fortsatt en del å gjøre med ulike saker opp mot utbygger og selger. Vi skal også jobbe for god trivsel i sameiet vårt.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Til årsmøtet i Sameiet Byhus 1, Meierikvartalet, Lillestrøm

Innstilling fra valgkomiteen

Å sette seg inn i oppgavene og utfordringene som følger med et nyetablert sameie kan være og har vært en krevende oppgave for styret. Valgkomiteen mener at styret har håndtert dette på en utmerket måte og er glad for at de fleste styremedlemmer nå tar gjenvalg. Dette vil være med på å opprettholde kontinuiteten i det gode arbeidet som er gjort.

Videre ønsket valgkomiteen en større spredning på kjønn, etnisitet og oppgang. I denne runden ble det da en spredning på oppgang.

Valgkomiteens forslag til nytt styre i Sameiet Byhus 1 2025:

Styreleder: Roar Forfang	<u>Gjenvelges for 2 år</u>
Styremedlem: Erik Amundsen	<u>Gjenvelges for 2 år</u>
Styremedlem: Adrian Roksund Hovland	<u>Gjenvelges for 2 år</u>
Styremedlem: Anine Oppsahl	Ikke på valg
Vara: Magnus Pettersen	1år (ny)

Magnus er en ung mann i oppgang C med gode kvalifikasjoner. Siden resten av styret er lokalisert til oppgang A, syntes valgkomiteen at det var viktig med spredning på oppgangene

Eventuelle andre forslag:

Det er ikke kommet inn alternative kandidater til valgkomiteen.

Lillestrøm 19.03.25

For valgkomiteen
Sally E. Hoff (leder)

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 10.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).



INNKALLING 2025

Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Torsdag 10.04.2025 kl. 17:30

Meierikvartalet Tårnhus 1

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.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- 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.
- 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 Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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 Byhus 1 boligsameie

Tid og sted: Torsdag 10.04.2025 kl. 17:30 - Meierikvartalet Tårnhus 1 - selskapslokale

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 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 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar fremlegges på årsmøte og godkjennes av forsamlingen.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Roar Forfang
Styremedlem, Adrian Roksund Hovland
Styremedlem, Erik Amundsen
Styremedlem, Anine Myrvold Opsahl
Varamedlem, Petter Torgersen

5.1 Valg av leder

Roar Forfang er på valg stiller som styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Det velges en styreleder for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Erik Amundsen og Adrian Roksund Hovland stiller til styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Det velges to styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Magnus Pettersen stiller som varamedlem for 1 år.

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

5.4 Valg av valgkomite

Det ønskes at det velges en valgkomite for neste år.

Forslag til vedtak: Det velges en valgkomite for neste år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	505 169	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-91 930	505 169
B. Endring arbeidskapital	-91 930	505 169
C. Arbeidskapital	413 239	505 169
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 391 718	1 030 062
Kortsiktig gjeld	-978 480	-524 894
C Arbeidskapital	413 239	505 169

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

Resultatregnskap 2024 Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 849 020	945 222	1 849 020	2 151 945
Sum leieinntekt		1 849 020	945 222	1 849 020	2 151 945
Sum inntekt		1 849 020	945 222	1 849 020	2 151 945
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	18 330	0	9 165	18 330
Styrehonorar	2	148 700	0	65 000	130 000
Driftskostnad					
Energikostnad		33 614	10 960	140 000	100 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	725 224	141 189	327 375	904 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	20 341	0	6 000	25 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	1 367	0	27 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	6	238 021	26 004	515 000	130 500
Revisjonshonorar		7 185	6 863	8 000	7 000
Forretningsførerhonorar		79 050	25 000	75 000	79 328
Andre honorar	7	37 679	18 850	30 000	30 000
Kontorkostnad		0	0	3 000	3 000
TV/bredbånd		240 447	77 740	233 220	242 580
Forsikringer		168 091	59 918	168 000	184 398
Andre kostnader	8	245 220	76 342	242 209	275 500
Sum kostnad		1 963 270	442 865	1 848 969	2 144 636
Driftsresultat		-114 250	502 357	51	7 309
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		22 320	2 812	0	0
Netto finansposter		-22 320	-2 812	0	0
Årsresultat		-91 930	505 169	51	7 309
Overført sameiekapital		-91 930	505 169	0	0
SUM OVERFØRINGER		-91 930	505 169	0	0

Balanse 2024 Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		116 103	61 811
Kundefordringer		81 462	22 917
Kostnader til avregning		471 667	194 929
Andre kortsiktige fordringer		11 020	26 180
Forskuddsbetalte kostnader		128 263	120 391
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		583 204	603 834
Sum omløpsmidler		1 391 718	1 030 062
SUM EIENDELER		1 391 718	1 030 062

Balanse 2024 Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		413 239	505 169
Sum opptjent egenkapital		413 239	505 169
Sum egenkapital	9	413 239	505 169
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 085	0
Leverandørgjeld		377 014	67 207
A konto til avregning		584 250	189 750
Annen kortsiktig gjeld		14 131	267 936
Sum kortsiktig gjeld		978 480	524 894
Sum gjeld		978 480	524 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 391 718	1 030 062

Sted: _____

Dato: _____

Roar Forfang
Styreleder

Erik Amundsen
Styremedlem

Anine Myrvold Opsahl
Styremedlem

Adrian Roksund Hovland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Sameiet er stiftet 27.03.2023. Innflytting var i august 2023.

Budsjettet er laget for et helt driftsår. På grunn av innflytting sent i 2023 i sameiet, vil ikke budsjett og regnskap stemme overens.

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

Fordringer

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 65 boligseksjoner.

Eiendommen er oppført på gnr 81, bnr 2721 i Lillestrøm kommune.

Sameiets eiendom er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nummer SP5225111.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner kaldtvann og eier betaler kun for eget forbruk.

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

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

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 615 800	572 472
3610 Oppstartskapital	0	295 608
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	233 220	77 142
Sum	1 849 020	945 222

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	18 330	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	130 000	0
5332 Styrehonorar - viderefakturering	18 700	0
Sum	167 030	0

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	108 321	34 125
6340 Heisalarm	0	18 497
6341 Brannalarm	2 516	0
6361 Fast renhold	149 608	37 843
6364 Matteleie	30 153	8 331
6391 Snømåking/strøing/feiing	305	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	24 720	0
6398 Felleskostnader	409 602	42 393
Sum	725 224	141 189

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar HMS, epost og styretavla lisens	20 341	0
Sum	20 341	0

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6552 Driftsmateriell	1 367	0
Sum	1 367	0

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	6 969	0
6611 Vedlikehold heiser	77 984	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	7 702	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	30 412	17 154
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	106 713	8 850
6648 Vedlikehold dører og porter	8 242	0
Sum	238 021	26 004

Konto 6621 gjelder porttelefon & nøkkelfri abonnement, serviceavtale på ventilasjon, samt service på ventil og sjakt.

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	26 006	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	363	0
6730 Teknisk honorar	11 310	18 850
Sum	37 679	18 850

Konto 6711 gjelder avregning av energi kostnader etter eierbrøk.

Konto 6714 er medgått tid på diverse viderefaktureringer.

Konto 6730 gjelder forbefaring på bildetakning.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	6 129	0
7719 Møter, div. styret	2 632	3 400
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 743	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	229 867	72 936
7770 Betalingskostnader	78	6
7773 Omkostninger innkreving	2 759	0
7792 Øredifferanse	-1	0
7795 Husleietap	13	0
Sum	245 220	76 342

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	505 169	-91 930	413 239
Sum opptjent egenkapital	505 169	-91 930	413 239
Sum egenkapital	505 169	-91 930	413 239

Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Styreleder	Roar Forfang (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Erik Amundsen (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Adrian Roksend Hovland (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Anine Myrvold Opsahl (sign.)	24.03.2025

Til årsmøtet i Meierikvartalet Byhus 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Meierikvartalet Byhus 1 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

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.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer; no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-03-26 16:27:55 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Roar Forfang
Styremedlem, Adrian Roksend Hovland
Styremedlem, Erik Amundsen
Styremedlem, Anine Myrvold Opsahl
Varamedlem, Petter Torgersen

Styret i Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 931839209

Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie består av 65 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5225111. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

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

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

- Etablert felles grensesnitt med Malling/Driftsforeningen om hvem som utfører HMS kontroll på fellesanleggene. Egen oversikt er utarbeidet og bekreftet fra Malling. Dette arbeidet vil fortsette i 2025 for få det enda mer strømlinjeformet.
- Hele styret har vært på brann- og vernerunde i hele sameiet og fulgt opp avvik som ble funnet.
- Kontinuerlig fjernet søppel/hensatte ting i brann- og rømningsveier.
- Fulgt opp Bevar HMS sine anbefalte sjekkpunkter.

Styrets arbeid

Styret har jevnlig avholdt styremøter i 2024 hvor hvert av styremøtene har hatt et hovedtema, som økonomi, HMS osv. Det har vært et godt samarbeid og 100% oppmøte av alle styremedlemmer på samtlige møter. I tillegg har det vært uformelle møter og avklaringer ang. saker som har hastet.

Styreleder har også jobbet aktivt for sameiet opp mot Stor-Oslo Eiendom og BundeBygg for avslutning av leveransen, samt utbedringer av reklamasjoner som ble avdekket på 1-års befaringen.

Styreleder er også blitt styremedlem i Driftsforeningen og Boligdriftsforeningen. Dette for å jobbe for Byhus 1 opp mot fellesskapet. I disse fellesforeningene er det fortsatt et stykke igjen før alt er på skinner, men det har skjedd mye positivt i 2024, så det går rett vei.

Hovedarbeidet i 2024 har vært 1-års befaring av bygget, samt å reforhandle avtaler for bedre og billigere tjenester. Vi har inngått nye avtaler der dette har vært nødvendig. Styret er fornøyd med at husleieøkningen ble den laveste blant sameiene i Meierikvartalet, kun 9%. Det viser at vi har kontroll på økonomien vår og at vi ikke bruker penger unødig. Det ble også opprettet en høyrentekonto som skal fungere som et vedlikeholdsfond når garantier utløper. Her ble det satt av 65.000,- i 2024 og det er planlagt at vi viderefører denne avsetningen for å ha en god buffer.

Det ble i 2024 byttet filter i ventilasjonsaggregatet i alle leiligheter som var tilgjengelige (2-3 hvor eier ikke har fått dette på plass) Styret forhandlet også frem nye avtaler om filterleveranser direkte fra Flexit for utskiftingen gjort i januar 2025.

Styretavla er blitt montert i samtlige inngangspartier for bedre informasjonsflyt.

For 2025 har Styret planlagt og vedtatt et styrets årshjul med ulike temaer for hvert styremøte.

Målet for 2025 er å fortsette å forbedre der ikke alt fungerer som det skal. Det er fortsatt en del å gjøre med ulike saker opp mot utbygger og selger. Vi skal også jobbe for god trivsel i sameiet vårt.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Til årsmøtet i Sameiet Byhus 1, Meierikvartalet, Lillestrøm

Innstilling fra valgkomiteen

Å sette seg inn i oppgavene og utfordringene som følger med et nyetablert sameie kan være og har vært en krevende oppgave for styret. Valgkomiteen mener at styret har håndtert dette på en utmerket måte og er glad for at de fleste styremedlemmer nå tar gjenvalg. Dette vil være med på å opprettholde kontinuiteten i det gode arbeidet som er gjort.

Videre ønsket valgkomiteen en større spredning på kjønn, etnisitet og oppgang. I denne runden ble det da en spredning på oppgang.

Valgkomiteens forslag til nytt styre i Sameiet Byhus 1 2025:

Styreleder: Roar Forfang	<u>Gjenvelges for 2 år</u>
Styremedlem: Erik Amundsen	<u>Gjenvelges for 2 år</u>
Styremedlem: Adrian Roksund Hovland	<u>Gjenvelges for 2 år</u>
Styremedlem: Anine Oppsahl	Ikke på valg
Vara: Magnus Pettersen	1år (ny)

Magnus er en ung mann i oppgang C med gode kvalifikasjoner. Siden resten av styret er lokalisert til oppgang A, syntes valgkomiteen at det var viktig med spredning på oppgangene

Eventuelle andre forslag:

Det er ikke kommet inn alternative kandidater til valgkomiteen.

Lillestrøm 19.03.25

For valgkomiteen
Sally E. Hoff (leder)

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 10.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).



INNKALLING 2026

Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Mandag 13.04.2026 kl. 17:30

Selskapslokale i Tårnhus 1

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringsaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- 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, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinært årsmøte i Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Møtet finner sted mandag 13.04.2026 kl. 17:30 - Selskapslokale i Tårnhus 1

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på [Usbl.no](#), Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

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

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Revisjonsberetningen fra revisor vil ettersendes til alle eiere før årsmøte.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er på kr. 155.000 og gjelder for styreperioden 2025-2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 155.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Roar Forfang, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Adrian Roksund Hovland, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Erik Amundsen, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anine Myrvold Opsahl, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Magnus Pettersen, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Anine Myrvold Opsahl er på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Anine Myrvold Opsahl velges som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Magnus Pettersen er på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Magnus Pettersen velges som varamedlem for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Det ønskes valgkomite på to til tre medlemmer.

Forslag til vedtak: Det velges valgkomite på inntil tre medlemmer.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	413 239	505 169
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	193 605	-91 930
B. Endring arbeidskapital	193 605	-91 930
C. Arbeidskapital	606 844	413 239
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 402 884	1 391 718
Kortsiktig gjeld	-796 040	-978 480
C Arbeidskapital	606 844	413 239

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

Resultatregnskap 2025 Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 994 364	1 849 020	2 151 945	2 268 844
Sum leieinntekt		1 994 364	1 849 020	2 151 945	2 268 844
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	484 840	0	0	409 417
Sum annen inntekt		484 840	0	0	409 417
Sum inntekt		2 479 204	1 849 020	2 151 945	2 678 261
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	22 662	18 330	18 330	21 150
Styrehonorar	3	175 500	148 700	130 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		177 495	33 614	100 000	210 496
Kostnad eiendom/lokaler	4	819 020	725 224	904 000	751 495
Kommunale avgifter/renovasjon		6 710	0	0	188 071
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	30 154	20 341	25 000	34 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	720	1 367	15 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	7	159 757	238 021	130 500	376 000
Revisjonshonorar		7 873	7 185	7 000	7 500
Forretningsførerhonorar		82 133	79 050	79 328	84 000
Andre honorar	8	100 293	37 679	30 000	64 000
Kontorkostnad		425	0	3 000	0
TV/bredbånd		265 045	240 447	242 580	313 560
Forsikringer		184 398	168 091	184 398	211 692
Andre kostnader	9	268 197	245 220	275 500	261 500
Sum kostnad		2 300 380	1 963 270	2 144 636	2 677 964
Driftsresultat		178 824	-114 250	7 309	297
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		14 781	22 320	0	0
Netto finansposter		-14 781	-22 320	0	0
Årsresultat		193 605	-91 930	7 309	297
Overført sameiekapital		193 605	-91 930	0	0
SUM OVERFØRINGER		193 605	-91 930	0	0

Balanse 2025 Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		5 549	116 103
Kundefordringer		11 696	81 462
Kostnader til avregning		809 751	471 667
Andre kortsiktige fordringer		7 043	11 020
Forskuddsbetalte kostnader		154 073	128 263
Innestående konsernkonto og bank		414 771	583 204
Sum omløpsmidler		1 402 884	1 391 718
SUM EIENDELER		1 402 884	1 391 718

Balanse 2025 Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		606 844	413 239
Sum opptjent egenkapital		606 844	413 239
Sum egenkapital	10	606 844	413 239
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 843	3 085
Leverandørgjeld		223 436	377 014
Skyldig off. myndigheter		1 512	0
A konto til avregning		560 250	584 250
Annen kortsiktig gjeld		0	14 131
Sum kortsiktig gjeld		796 040	978 480
Sum gjeld		796 040	978 480
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 402 884	1 391 718

Sted: _____

Dato: _____

Roar Forfang
Styreleder

Erik Amundsen
Styremedlem

Anine Myrvold Opsahl
Styremedlem

Adrian Roksund Hovland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 65 boligseksjoner.

Eiendommen er oppført på gnr 81, bnr 2721 i Lillestrøm kommune. Sameiets eiendom er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nummer SP5225111.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner kaldtvann og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 761 144	1 615 800
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	233 220	233 220
Sum	1 994 364	1 849 020

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	484 840	0
Sum	484 840	0

Konto 3990 gjelder etterfakturerings av vann og avløp for periode april - desember 2025, felleskostnader fra Næring MK Driftsforening, samt inntekter for husleie fra august 2023-2024 fra MK Utvikling AS.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5280 Andre fordeler fra lønn	10 720	0
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-10 720	0
5400 Arbeidsgiveravgift	22 662	18 330
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	150 000	130 000
5332 Styrehonorar - viderefakturerings	25 500	18 700
Sum	198 162	167 030

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	112 112	108 321
6340 Heisalarm	112 387	0
6341 Brannalarm	2 112	2 516
6361 Fast renhold	161 666	149 608
6364 Matteleie	0	30 153
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	305
6392 Containerleie/tømming	4 043	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	24 720	24 720
6398 Felleskostnader	401 981	409 602
Sum	819 020	725 224

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Bevar HMS, epost og styretavla lisens	30 154	20 341
Sum	30 154	20 341

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	720	0
6552 Driftsmateriell	0	1 367
Sum	720	1 367

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	0	6 969
6603 Vedlikehold elektro	9 844	0
6611 Vedlikehold heiser	0	77 984
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	7 702
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	30 412
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	107 711	106 713
6630 Egenandel forsikring	16 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	26 202	8 242
Sum	159 757	238 021

Konto 6621 gjelder porttelefon & nøkkelfri abonnement, serviceavtale på ventilasjon, samt service på ventil og sjakt.

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	52 025	26 006
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 875	363
6730 Teknisk honorar	0	11 310
6750 Vakthold	46 393	0
Sum	100 293	37 679

Konto 6711 gjelder avregning av energi kostnader etter eierbrøk.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	0	6 129
7719 Møter, div. styret	19 423	2 632
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 405	3 743
7750 Festeavgift/ tomteleie	234 922	229 867
7770 Betalingskostnader	836	78
7772 Omkostninger inkasso	9 006	0
7773 Omkostninger innkreving	2 600	2 759
7792 Øredifferanse	0	-1
7795 Husleietap	5	13
Sum	268 197	245 220

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	413 239	193 605	606 844
Sum opptjent egenkapital	413 239	193 605	606 844
Sum egenkapital	413 239	193 605	606 844

Resultat og balanse med noter for Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Styreleder	Roar Forfang (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Anine Myrvold Opsahl (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Erik Amundsen (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Adrian Roksund Hovland (sign.)	25.03.2026

**REVISJONSBERETNINGEN VIL BLI
UTDELT PÅ ÅRSMØTET**

Årsmelding 2025 - Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Roar Forfang
Styremedlem, Adrian Roksvund Hovland
Styremedlem, Erik Amundsen
Styremedlem, Anine Myrvold Opsahl
Varamedlem, Magnus Pettersen

Styret i Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 931839209

Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie består av 65 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5225111. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Kontinuerlig fjernet søppel/hensatte ting i brann- og rømningsveier.
- Fulgt opp Bevar HMS sine anbefalte sjekkpunkter.
- Etablert felles grensesnitt med Malling/Driftsforeningen om hvem som utfører HMS
- Kontroll på fellesanleggene. Egen oversikt er utarbeidet og bekreftet fra Malling.
- Dette arbeidet vil fortsette i 2025 for få det enda mer strømlinjeformet.
- Hele styret har vært på brann- og vernerunde i hele sameiet og fulgt opp avvik som ble funnet.
- Det har også blitt gjennomført felles brannøvelse for hele Meierikvartalet.

Styrets arbeid

Styret har jevnlig avholdt styremøter i 2025 hvor hvert av styremøtene har hatt et hovedtema, som økonomi, HMS osv. Det har vært et godt samarbeid og 100% oppmøte av alle styremedlemmer på samtlige møter. I tillegg har det vært uformelle møter og avklaringer ang. saker som har hastet.

Styreleder har også jobbet aktivt for sameiet opp mot Stor-Oslo Eiendom og Bunde Bygg for avslutning av leveransen, samt utbedringer av reklamasjoner som ble avdekket på 1-års befaringen. Her nærmer vi oss at alle avvik er rettet.

Styreleder er også styremedlem i Driftsforeningen og Boligdriftsforeningen. Dette for å jobbe for Byhus 1 opp mot fellesskapet. I disse fellesforeningene går det veldig fremover og det har skjedd mye positivt i 2025. Men det nevnes at parkerings anleggene er en utfordring og her brukes det advokat etc for og finne gode løsninger. Dette har til nå skjedd via boligdriftsforeningen.

Hovedarbeidet i 2025 har vært å fortsette på grunnlaget fra i fjor med god drift og vedlikehold i sameiet. Det jobbes også med å reforhandle avtaler for bedre og billigere tjenester. Vi har inngått nye avtaler der dette har vært nødvendig.

Styret er fornøyd med at husleieøkningen ble svært nøkternt for 2026 også. Men vi har fått vesentlig høyere utgifter til Driftsforeningen og Boligdriftsforeningen som følge av at nå slår service og vedlikeholds avtaler inn som en kostnad.

Styret har god kontroll på økonomien vår og at vi ikke bruker penger unødig. Det ble opprettet en høyrentekonto i 2024 som skal fungere som et vedlikeholdsfond når garantier utløper. Her ble det satt av nye 65.000,- i 2025 og det er planlagt at vi viderefører denne avsetningen for å ha en god buffer fremover.

Det ble i 2025 byttet filter i ventilasjonsaggregatet i alle leiligheter som var tilgjengelige.

For 2025 fulgte Styret det planlagte styret års hjul med ulike temaer for hvert styremøte.

Målet for 2026 er å fortsette å forbedre der ikke alt fungerer som det skal. Vi skal også jobbe for god trivsel i sameiet vårt. Derfor har vi fått bygget en bod i kjeller 1A hvor vi lagrer felles ting (snømåke, strø sand etc). Vi har også investert i en tepperenser til gratis bruk for alle sameierne. (Dette er delvis finansiert av penger vi søkte om fra USBL sitt Sameie fond).

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Til årsmøtet i Sameiet Byhus 1, Meierikvartalet, Lillestrøm

Innstilling fra valgkomiteen

Etter samtaler med alle i det sittende styret så har valgkomiteen konkludert med at styret har en sunn sammensetning hvor det er en god arbeidsfordeling og kommunikasjon. Valgkomiteen mener at styret har håndtert sine oppgaver på en utmerket måte og er glad for at styremedlemmene som er på valg, nå tar gjenvalg. Dette vil være med på å opprettholde kontinuiteten i det gode arbeidet som er gjort. Men vi kunne ønske oss en større spredning på kjønn, etnisitet og oppgang.

Valgkomiteens forslag til nytt styre i Sameiet Byhus 1 2026:

Styreleder: Roar Forfang	Ikke på valg
Styremedlem: Erik Amundsen	Ikke på valg
Styremedlem: Adrian Roksend Hovland	Ikke på valg
Styremedlem: Anine Oppsahl	Gjenvelges for 2 år
Vara: Magnus Pettersen	Gjenvelges for 1 år

Eventuelle andre forslag:

Det er ikke kommet inn alternative kandidater til valgkomiteen.

Lillestrøm 15.03.26

For valgkomiteen
Sally E. Hoff (leder)

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 13.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift



Til årsmøtet i Meierikvartalet Byhus 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Meierikvartalet Byhus 1 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

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.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-27 13:47:05 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

VEDTEKTER

for

Meierikvartalet Byhus 1 Boligsameie – (org.nr. 931 839 209)

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 Byhus 1 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 27.03.23.

Byhus 1 Boligsameie består av 65 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 81 bnr. 2721 i Lillestrøm kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet) og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenhetene har også disposisjonsrett over en bestemt bod. De berørte seksjonseierne må være enige for å evt 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. Inngangsforhold/heis, fra garasje og hovedinngangsdør går det heis til alle etasjer. Inngangsparti og heis er felles og disponeres av næringsarealer i 1. og 2. plan.

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

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

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

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

Seksjonseierne plikter å medvirke til å undertegne alle dokumenter som er nødvendig for reseksjonering, samt eventuelle fradelinger, grensejusteringer, arealoverføringer og øvrige disposisjoner som er nødvendig for selgers utbygging av Meierikvartalet. Denne forpliktelsen kan kreves tinglyst på seksjonen og gjelder inntil utbyggingen av Meierikvartalet er ferdigstilt, og gjelder også kjøpers 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 Boligdriftsforening (org.nr. 931 572 172]), 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. Hver seksjon mottar månedlig faktura på fjernvarme. 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 er fastsatt av Meierikvartalet Boligdriftsforening.

Inngangsparti og heis er felles og disponeres av næringsarealer i 1. og 2. plan. Kostnader til felles inngangsparti og heis fordeles ihht følgende:

- Trappevask fordeles ihht antall etasjer. Næring og bolig deler 1. og 2. etg. Bolig tar de øvrige etasjene.
- Kostnader til matter og heis fordeles 50/50

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

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

3-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

3-3 Heftelsesform

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

§ 4

SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

§5

SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger 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. Styrerepresentanter fra boligseksjonene skal håndtere ordensrelaterte spørsmål knyttet til boligseksjonene.

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

Avgjørrelser 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.

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

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

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

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

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

- Hvis tiltak som nevnt over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, 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.

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

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

§ 18

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemming om

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

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

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

§ 19

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

§ 20

UTEARELAER/DRIFTSSAMEIE

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 Byhus 1 Boligsameie, se mer i vedtektene til Meierikvartalet Driftsforening.

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

Seksjonseierne i Meierikvartalet Byhus 1 Boligsameie har plikt og rett til å være medlem av driftsforening og boligdriftsforeningen. Driftsforening og boligdriftsforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser. Driftsforenings- og boligdriftsforenings medlemmer er pliktig å godta vedtekter som er utarbeidet for driftsforening og boligdriftsforeningen.

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

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

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

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

Husordensregler for sameierne

Byhus 2 – Meierikvartalet

Husordensreglene skal sikre trivsel blant sameierne og regulere forhold som kan være av sjenanse for andre. Dette for å skape et godt bomiljø

§1. RO

Det skal som hovedregel være ro mellom 23.00-07.00. Leilighetene og fellesområdet må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre. Skal man holde selskap/fest som kan virke forstyrrende for andre beboere, bør man varsle naboer på forhånd. Uansett plikter alle beboere til å vise hensyn overfor naboer og være oppmerksom på at lyden bærer godt mellom leilighetene.

§2. FELLESAREALER

I henhold til Brannforskriftene fra Direktoratet for Sikkerhet og Beredskap (DSB) er styret ansvarlig for fri rømningsvei ved brann. Dette innebærer at det ikke er tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for fri ferdsel. Private gjenstander skal altså ikke oppbevares i oppganger og korridorer, kun mindre dørmatter foran egen inngangsdør er tillatt.

Kodelås til inngangsdør kan bestilles av den enkelte beboer, men skal henholdsvis være svart for å holde et helhetlig uttrykk med døra.

§3. BRANN

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i den seksjonen beboeren rår over. Dersom leilighetens installerte brannalarm eksempelvis utløses ved matlaging, kan brannalarmen avstilles innen to minutter avstilles. Dette gjøres ved å trykke på rød knapp på bryteren i korridoren utenfor leiligheten. Egen veiledning på dette kommer.

Varer brannalarmen mer enn to minutter vil alarmen overføres til brannvesenet. Full uttrykning medfører økonomiske konsekvenser, og denne kostnaden rettes til den enkelte beboer dersom det utløses falsk alarm.

§4. BODER

I henhold til §6 i Brannforskriftene fra DSB er det forbudt å oppbevare propanbeholdere i kjellerbod. Dører til boder og trappegang skal alltid være låst.

§5. SØPPEL

Avfall skal kildesorteres i henhold til Lillestrøm kommunes bestemmelser. Avfallet må være forsvarlig innpakket. Pappkartonger MÅ skjæres i mindre biter før de kastes i avfallsluken.

Det er viktig at posene for mat- og restavfall ikke fylles mer enn at de glir lett ned i avfallssøylen. **Det er ikke tillatt å hensette søppel på utsiden av søppelnedkastene, i fellesareal eller utenfor egen inngangsdør.**

Eventuelle gjenstander eller søppel i fellesarealer vil bli fjernet for eiers regning. Sameierne plikter å påse at kildesorteringssystemet brukes på en fornuftig måte og at store gjenstander bringes direkte til kommunalt mottak. Glass og metallemballasje skal leveres til egne returpunkter.

§ 6. BALKONG

Styret ber om at reglene fra norsk brannvernforening følges når det gjelder grilling.

- Kullgrill er ikke tillatt.
- Gass og el-grill er tillatt, men skal holdes under oppsyn så lenge den er varm
- Man plikter å påse at røyk ikke er til sjenanse for naboene.

§7. UTVENDIG SOLSKJERMING

For å gi fasaden et enhetlig uttrykk ber vi om at all utvendig solskjerming holdes i fargene mørk grå eller sort. Dette er i tråd med fargevalget for resten av Meierikvartalet.

§8. NAVNESKILT

Postkassene skal merkes med Postens skilt, altså hvite skilt med svart skrift. Disse kan bestilles via QR-koden som er på innsiden av postkassen. Se infoskriv for veiledning og ytterligere detaljer. Dersom du ikke har tilgang til nedlastning av QR-kode eller har problemer, ta kontakt med styret på e-post.

Navneskilt ved inngang skal plasseres midt på dør eller over ringeklokke.

§9. LYS

Det tillates ikke blinkende lys på balkong eller terrasser (for eksempel julebelysning). Det skal benyttes hvitt eller gult lys.

§10. OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLER

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene brytes. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret vil så engasjere seg for å løse konflikten og kan sende advarsel til eier av seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vedvarende vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Husordensregler for sameierne

Byhus 2 – Meierikvartalet

Husordensreglene skal sikre trivsel blant sameierne og regulere forhold som kan være av sjenanse for andre. Dette for å skape et godt bomiljø

§1. RO

Det skal som hovedregel være ro mellom 23.00-07.00. Leilighetene og fellesområdet må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre. Skal man holde selskap/fest som kan virke forstyrrende for andre beboere, bør man varsle naboer på forhånd. Uansett plikter alle beboere til å vise hensyn overfor naboer og være oppmerksom på at lyden bærer godt mellom leilighetene.

§2. FELLESAREALER

I henhold til Brannforskriftene fra Direktoratet for Sikkerhet og Beredskap (DSB) er styret ansvarlig for fri rømningsvei ved brann. Dette innebærer at det ikke er tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for fri ferdsel. Private gjenstander skal altså ikke oppbevares i oppganger og korridorer, kun mindre dørmatter foran egen inngangsdør er tillatt.

Kodelås til inngangsdør kan bestilles av den enkelte beboer, men skal henholdsvis være svart for å holde et helhetlig uttrykk med døra.

§3. BRANN

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i den seksjonen beboeren rår over. Dersom leilighetens installerte brannalarm eksempelvis utløses ved matlaging, kan brannalarmen avstilles innen to minutter avstilles. Dette gjøres ved å trykke på rød knapp på bryteren i korridoren utenfor leiligheten. Egen veiledning på dette kommer.

Varer brannalarmen mer enn to minutter vil alarmen overføres til brannvesenet. Full uttrykning medfører økonomiske konsekvenser, og denne kostnaden rettes til den enkelte beboer dersom det utløses falsk alarm.

§4. BODER

I henhold til §6 i Brannforskriftene fra DSB er det forbudt å oppbevare propanbeholdere i kjellerbod. Dører til boder og trappegang skal alltid være låst.

§5. SØPPEL

Avfall skal kildesorteres i henhold til Lillestrøm kommunes bestemmelser. Avfallet må være forsvarlig innpakket. Pappkartonger MÅ skjæres i mindre biter før de kastes i avfallsluken.

Det er viktig at posene for mat- og restavfall ikke fylles mer enn at de glir lett ned i avfallssøylen. **Det er ikke tillatt å hensette søppel på utsiden av søppelnedkastene, i fellesareal eller utenfor egen inngangsdør.**

Eventuelle gjenstander eller søppel i fellesarealer vil bli fjernet for eiers regning. Sameierne plikter å påse at kildesorteringssystemet brukes på en fornuftig måte og at store gjenstander bringes direkte til kommunalt mottak. Glass og metallemballasje skal leveres til egne returpunkter.

§ 6. BALKONG

Styret ber om at reglene fra norsk brannvernforening følges når det gjelder grilling.

- Kullgrill er ikke tillatt.
- Gass og el-grill er tillatt, men skal holdes under oppsyn så lenge den er varm
- Man plikter å påse at røyk ikke er til sjenanse for naboene.

§7. UTVENDIG SOLSKJERMING

For å gi fasaden et enhetlig uttrykk ber vi om at all utvendig solskjerming holdes i fargene mørk grå eller sort. Dette er i tråd med fargevalget for resten av Meierikvartalet.

§8. NAVNESKILT

Postkassene skal merkes med Postens skilt, altså hvite skilt med svart skrift. Disse kan bestilles via QR-koden som er på innsiden av postkassen. Se infoskriv for veiledning og ytterligere detaljer. Dersom du ikke har tilgang til nedlastning av QR-kode eller har problemer, ta kontakt med styret på e-post.

Navneskilt ved inngang skal plasseres midt på dør eller over ringeklokke.

§9. LYS

Det tillates ikke blinkende lys på balkong eller terrasser (for eksempel julebelysning). Det skal benyttes hvitt eller gult lys.

§10. OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLER

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene brytes. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterlevs av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret vil så engasjere seg for å løse konflikten og kan sende advarsel til eier av seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vedvarende vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

§14. STYRETS ADGANG TIL BESIKTIGELSE

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie mandag 13.04.2026 kl. 17:30 - Selskapslokale i Tårnhus 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Styreleder Roar Forfang

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Christina Schou

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Revisjonsberetningen fra revisor vil ettersendes til alle eiere før årsmøte.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er på kr. 155.000 og gjelder for styreperioden 2025-2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 155.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Anine Myrvold Oppsahl er på valg og stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Anine Myrvold Oppsahl for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Magnus Pettersen er på valg og stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Magnus Pettersen for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Det ønskes valgkomite på to til tre medlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Christina Schou for 1 år.

Protokoll for Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Roar Forfang (sign.)	13.04.2026
Sekretær	Anine Edsbergløkken Skum (sign.)	13.04.2026
Protokollvitne	Christina Schou (sign.)	13.04.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie torsdag 10.04.2025 kl. 17:30 - Meierikvartalet Tårnhus 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Roar Forfang

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 11

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr.150.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Roar Forfang er på valg stiller som styreleder for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Roar Forfang for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Erik Amundsen og Adrian Roksund Hovland stiller til styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Erik Amundsen og Adrian Roksund Hovland for 2 år og Anine Myrvold Oppsahl for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Magnus Pettersen stiller som varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Magnus Pettersen for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Det ønskes at det velges en valgkomite for neste år.

Vedtak:

Valgt ble: Sally E. Hoff for 1 år.

Protokoll for Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Roar Forfang (sign.)	10.04.2025