

MEIERIKVARTALET/LILLESTRØM

Sørumsgata 1B

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 850 000,-

EIEFORM

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

122 340,-

ANTALL SOVEROM

1

TOTALPRIS

4 972 340,-

ETASJE

8

FELLESKOSTNADER

3 800,- pr. mnd

BYGGEÅR

2023

BRA-I/BRA TOTAL

50/55 kvm

ENERGIKLASSE

B

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

5519 m² (eiet)

Din megler



Adam Warsame

Eiendomsmegler | Partner

adam.warsame@emera.no

+47 925 51 135



Ny og lekker 2R selveier fra 2023 i 8. etasje | Balkong, heis og vannbåren gulvvarme | Svært sentralt i Lillestrøm

Adam Warsame v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Sørums-gata 1B.

Topp moderne og lekker eierleilighet fra 2023 med heisadkomst til 8. etasje, sentralt i Lillestrøm.

Leiligheten er fra 2023 og holder en gjennomgående høy standard med 1-stavs eikeparkett og god takhøyde på ca. 2,55 meter. Den har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, med skyvedør ut til en balkong med plass til sofagruppe. Boligen er energieffektiv med vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Badet er flislagt med opplegg for vaskemaskin. I tillegg har du tilgang til en felles takhage og en bod på ca. 5 m². Sameiet har ingen fellesgjeld, og TV/bredbånd er inkludert.

Her i Meierikvartalet bor du med svært sentralt med Lillestrøm stasjon og en rekke servicetilbud like utenfor døren.



















There are
no rules.
Do what
you want.

I want
the full
package
to what
I want.

I have
endless
potential.

I am
proud of
how far
we've
come.

Imagine
will
not
waste
my
time
and
energy.

Rest
a
Super

I am
living
a
happy

Invest
in
your
happiness

Nothing
I
can
imagine
can
be
real.

am
up
the
water















Plantegning





SØRUMSGATA 1 B



8. ETASJE

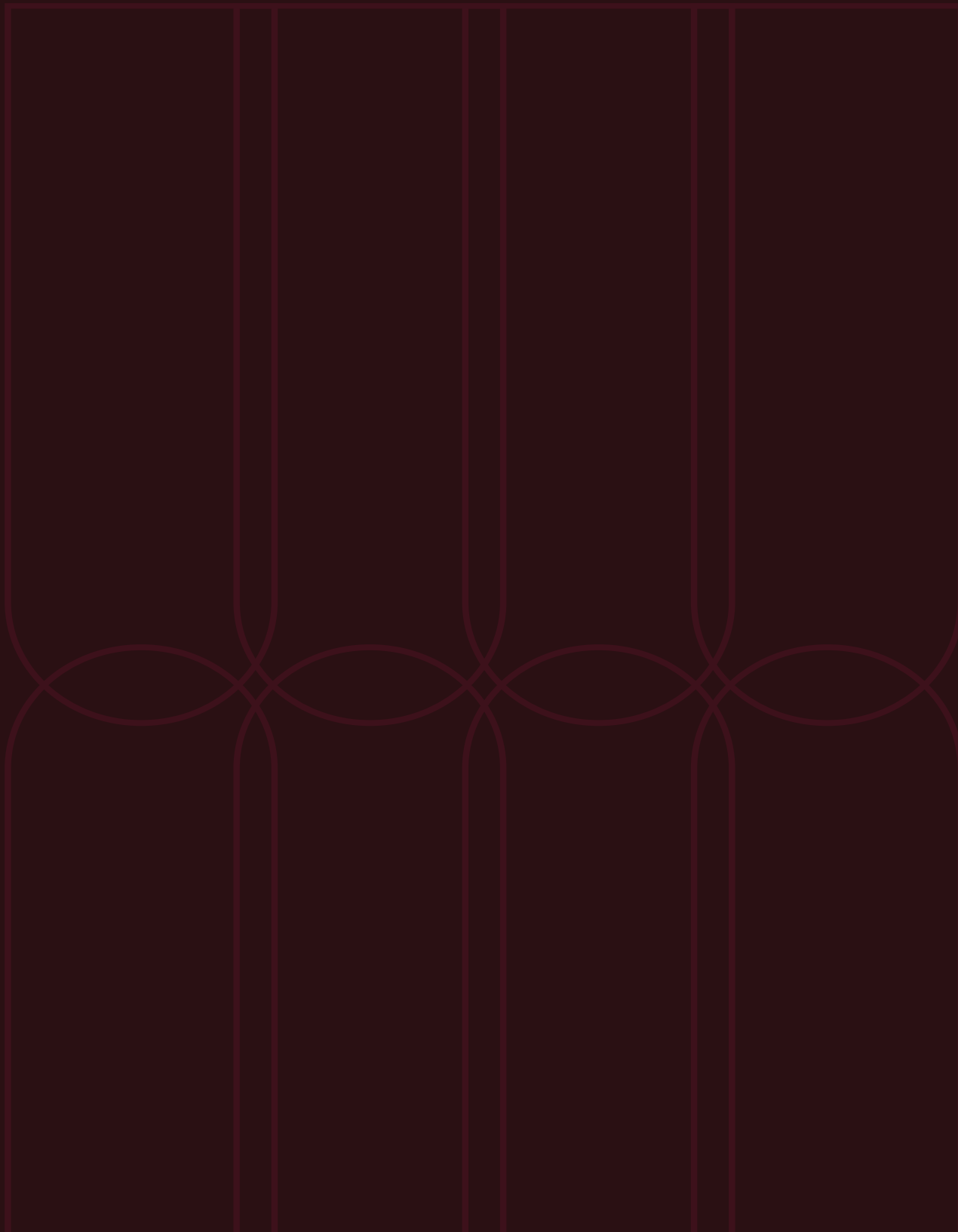


Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

www.ttpas.no

SØRUMSGATA 1B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 850 000

Omkostning kjøper

4 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

121 250 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

122 340 (Omkostninger totalt)

4 972 340 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 4 972 340

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 800,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Fellesutgiftene er kr 3 800 pr. måned og inkluderer felleskostnader, TV/bredbånd, renovasjonsgebyr og a-konto for vann.

Fellesutgiftene fordeles slik:

- Felleskostnader: kr 2 240,-

- TV / Bredbånd: kr 425,-

- Renovasjonsgebyr: kr 384,66

- A-konto vann: kr 750,-

A-konto for vann gjelder forbruk av kaldt- og varmtvann, og avregnes basert på måleravlesning.

Fjernvarme og varmtvann faktureres direkte til den enkelte seksjonseier fra Lyse Energi og er ikke inkludert i fellesutgiftene. Kostnaden vil variere etter forbruk.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ikke fellesgjeld.

Sikringsordning

Selskapet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: TV/Bredbånd på kr 425 er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Velforening: Eiendommen har pliktig medlemskap i to driftsforeninger: Meierikvartalet Driftsforening og Meierikvartalet Boligdriftsforening (org.nr. 931 572 172). Medlemskapet er en tinglyst heftelse på seksjonen.

Meierikvartalet Driftsforening har som formål å forvalte og vedlikeholde fellesarealer i hele området «Meierikvartalet» i Lillestrøm. Meierikvartalet Boligdriftsforening forvalter og vedlikeholder de delene av området som kun gjelder boligeiernes felles interesser, inkludert Tårnhus 1, Tårnhus 2, Tårnhus 3, Rand, Byhus 1 og Byhus 2, samt administrerer garasjeplasser.

Seksjonseierne er pliktige til å følge vedtektene for begge foreningene og betale en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdsutgiftene, som fastsettes av årsmøtene i de respektive foreningene. Kontingent til Meierikvartalet Driftsforening og Meierikvartalet Boligdriftsforening er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 061 778 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 247 112 (2024)

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og etterspurt beliggenhet i hjertet av Lillestrøm. Her bor du med et pulserende byliv rett utenfor døren, samtidig som du har kort vei til rekreasjonsområder. Alt av byens fasiliteter, som butikker, restauranter og kulturtilbud, er i umiddelbar nærhet.

Fra leiligheten er det gangavstand til alt du trenger i hverdagen. Dagligvarehandelen er unnagjort på et par minutter, og kjøpesenteret Lillestrøm Torv ligger like ved med sitt brede utvalg av butikker, apotek og spisesteder. Byen byr på et variert restaurantliv, fra anerkjente steder som Mamma Pizza og Den Indiske Flamme til et mangfold av kafeer og barer.

For den kulturinteresserte er Lillestrøm Kultursenter en sentral arena, og langs Nitelva kan du spasere gjennom Elvebredden Kunstpark. Om sommeren er Nebbursvollen friluftsbad, lokalt kjent som "Nebben", et populært samlingspunkt. Vinterstid byr Lillestrøm Torv på skøytebane. Området har også flere treningssentre, inkludert EVO kun et par minutter unna.

Pendlere vil sette pris på den korte gåturen til Lillestrøm stasjon, et av landets største knutepunkt. Herfra tar toget deg til Oslo S på rundt ti minutter. Stasjonen er også den eneste mellom Oslo og Gardermoen med stopp for

Flytoget, noe som gir en svært effektiv reisevei til hovedflyplassen. For skolebarn ligger Volla skole kun noen få minutters gange fra boligen.

Parkering

Parkering etter områdets bestemmelser.

Adkomst

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

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 5519 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.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 05.06.2023.

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

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)

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

Utbygger ved arkitekt er i prosess med å skaffe ferdigattest. Det er utbyggers ansvar at ferdigattest utstedes.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 18.08.2023.

Innhold

Leiligheten ligger i 8. etasje og består av følgende rom:

Entré, stue/kjøkken, soverom og bad

Balkong på ca. 9 m².

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 5 m².

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 55 m²

TBA: 9 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

8. etasje

BRA-i: 50 m² Gang, bad, soverom, stue/kjøkken

Boligbygg med med flere boe ...

Bruksareal fordelt på etasje

8. etasje

TBA fordelt på etasje

8. etasje

9 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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.

Standard

En ny og lekker leilighet fra 2023 i 8. etasje, med heis i bygget og balansert ventilasjonsanlegg som standard. Vannbåren gulvvarme dekker oppholdsrom, entré, kjøkken og bad.

Entré:

Godt utnyttet gang med 1-stavs eikeparkett og vannbåren gulvvarme. Gangen leder direkte inn mot stue og kjøkken.

Stue:

Store vindusflater og skyvedør mot balkongen slipper godt med dagslys inn i stuen. Rommet har plass til en romslig sofagruppe og gir naturlig overgang til kjøkkenet i åpen løsning. Eikeparkett og vannbåren gulvvarme gjennom hele oppholdsrommet. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen via skyvedøren.

Kjøkken:

Stilrent kjøkken i L-form med glatte fronter og laminert benkeplate, med integrerte hvitevarer: kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert. Kjøkkenet er ventilert via mekanisk avtrekk tilknyttet byggets ventilasjonssystem. Innredning, benkeplate, servant og armatur er fra byggeår 2023.

Balkong:

Balkongen på ca. 9 m² har terrassebord og adkomst via skyvedøren fra oppholdsrommet. Høyden i 8. etasje gir åpen horisont over omgivelsene. Plass til en loungegruppe med bord.

Soverom:

Soverommet har 1-stavs eikeparkett og vinduer som slipper inn godt dagslys. Rommet har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. Soverommet er ikke tilkoblet vannbåren gulvvarme.

Bad:

Delikat bad med flislagte vegger og flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Utstyrt med servantinnredning med heldekkende servantplate, speil, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger samt opplegg for vaskemaskin. Himlingen er nedforet med innfelte spotter. Ventilert med mekanisk avtrekk via ventil i himling.

Overflater:

Gulv: 1-stavs eikeparkett i stue, kjøkken, soverom og gang. Fliser på bad.

Vegger: Malte gipsplater i oppholdsrom, soverom og gang. Flislagte vegger på bad.

Himling: Malte betongelementer i oppholdsrom og soverom. Nedforet himling med innfelte spotter på bad og i gang.

Lagring:

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5 m².

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

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

Hvitevarer: Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

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

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

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tommy Olsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Selger har ingen anmerkninger om eiendommen. Se for øvrig komplett beskrivelse i vedlagt egenerklærings skjema.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 04.06.2026.

Bygning:

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter oppført i 2023. Leiligheten ligger i 8. etasje. Bygningen fremstår med moderne standard fra byggeår med teglfasader, balansert ventilasjon og moderne materialvalg. Fasader er hovedsakelig utført med teglforblending i kombinasjon med pussede/plateklede fasadepartier. Etasjeskiller er utført med betongelementer/lettbetongelementer i henhold til vanlig byggemetode for leilighetsbygg fra byggeåret. Undersiden av konstruksjonen er synlig med malte betongoverflater.

Tak:

Felles bygningsmessige forhold, herunder taktekkning og takkonstruksjon, er i hovedsak vurdert ut fra visuelle observasjoner. Vedlikehold og drift av felles konstruksjoner ivaretas av sameiet. Rapporten spesifiserer ikke materialer eller takkonstruksjon.

Vinduer:

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

Dører:

Leiligheten har entrédør med brann- og lydklassifisering iht. byggeår samt balkongdør med isolerglass og utvendig aluminiumsbekledning fra byggeår 2023. Innvendige dører er malte glatte dører fra byggeår 2023.

Trapper/adkomst:

Leiligheten ligger i 8. etasje i moderne boligbygg med heis.

Balkong/terrasse:

Leiligheten har en balkong på ca. 9 m² med terrassebord og adkomst via skyvedør fra oppholdsrom. Balkongen er utført med rekkverk og overflater tilpasset leilighetsbyggets konstruksjon og standard.

VVS-installasjoner:

Leiligheten har vannledninger i plast utført som rør-i-rør-system fra byggeår 2023, med fordelerskap. Synlige avløpsrør er av plast. Det er montert vannstoppssystem på kjøkkenet.

Ventilasjon:

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og avtrekk. Filterbytte utføres via serviceluke i himling i entré og håndteres av sameiet. Badet er ventilert med mekanisk avtrekk via ventil i himling. Kjøkkenet er ventilert via mekanisk avtrekk/kjøkkenventilator tilknyttet byggets ventilasjonssystem.

Tekniske detaljer:

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i oppholdsrom, entré, kjøkken og bad. Soverom er ikke tilkoblet vannbåren gulvvarme. Anlegget er fra byggeår 2023. Det er røykvarsling og slukkeutstyr i henhold til forskriftskrav fra byggeår.

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg fra byggeår 2023. Det ble ikke registrert synlige avvik på tilgjengelige og synlige installasjoner ved befaringstidspunktet. Boligen har moderne elektrisk anlegg fra byggeår. Forenklet visuell kontroll er utført uten demontering eller inngrep.

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
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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei
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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Etasjeskille/gulv mot grunn | 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. 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.

TGIU - Ikke undersøkt/utlignelig:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom, Bad | 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.

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

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

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Sørumsgata 1B, 2000 LILLESTRØM

Gnr. 81, bnr. 2721, snr. 61, ideell andel 1/1 i Lillestrøm kommune.

Selger

Helen Ghebregiorgis

Sameie

Meierikvartalet Byhus 1 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 931839209

Leiligheten tilhører Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

(org.nr. 931 839 209), et moderne eierseksjonssameie etablert i 2023 med totalt 65 boligseksjoner. Sameiet fremstår som nytt, oversiktlig og godt organisert.

Forretningsførsel ivaretas av Boligbyggelaget Usbl, og sameiet er forsikret i If Skadeforsikring NUF (polisenr. SP522511). Sameiet er også tilknyttet Meierikvartalet Driftsforening og Boligdriftsforening, som forvalter og vedlikeholder fellesområder i kvartalet.

Hver seksjon disponerer bod, og beboerne har felles bruksrett til takhage i 3. etasje samt tilgang til næringsseksjon i Tårnhus 1. Sameiet har etablert FDV-portal for informasjon og dokumentasjon.

Kjøkt å vite:

- * Hver seksjon disponerer en bod.
- * Det er heis til alle etasjer fra garasje og hovedinngang.
- * Boligseksjonene har felles enerett til bruk av utendørs fellesområder i 3. etasje (Takhagen).
- * Sameiet har en tepperenser til gratis utlån for beboerne.
- * Gass- og el-grill er tillatt på balkonger, men kullgrill er ikke tillatt.
- * Det skal være ro i leilighetene og på fellesområdet mellom kl. 23:00 og 07:00.
- * Endringer på fasaden som utskifting av vinduer, oppsetting av markiser eller endring av farger, krever forutgående godkjenning fra styret og må følge en samlet plan.

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP522511

Husdyr: Dyrehold er tillatt, forutsatt at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere eller deres gjester. Dyr skal holdes under kontroll, og det er ikke tillatt å la dyr bevege seg fritt i trapper, inngangspartier eller øvrige fellesarealer. Hunder skal føres i bånd på fellesområder, og eventuell forurensning skal fjernes umiddelbart.

Hunder skal ikke etterlates alene i boligen dersom de ikke er tilstrekkelig tilvent dette uten å forårsake støy som kan være til ulempe for andre. Dyreeier er ansvarlig for at gjeldende regler overholdes.

Ved brudd på bestemmelsene, og dersom forholdet ikke opphører etter skriftlig påtale fra styret, kan styret kreve at dyret fjernes innen en nærmere fastsatt frist.

For øvrig gjelder anbefalte retningslinjer for dyrehold. Bestemmelsene gjelder tilsvarende for katt.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styregodkjennelse ved eierskifte. Megler forestår innsending av eierskiftemelding til forretningsfører.

I henhold til eierseksjonsloven § 23 kan ingen erverve mer enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Begrensningen gjelder også indirekte erverv, eksempelvis gjennom nærstående, selskaper eller bruk av stråmenn. Ved vurdering av indirekte eierskap legges bestemmelsene i aksjeloven §§ 1-3 og 1-5 til grunn.

Interessenter oppfordres til å avklare eget og eventuelt nærståendes eierskap i sameiet før det inngis bud.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt. Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 193 605,-. For 2026 er det budsjettet med et driftsresultat på kr 297,-. Sameiets egenkapital var på kr 606 844,- per 31.12.2025.

Vedtekter/husordensregler

Sameiet har vedtekter og husordensregler som regulerer bruk av seksjonene og fellesarealene, med formål å sikre et godt og trygt bomiljø.

Det er blant annet fastsatt regler om ro i tidsrommet kl. 23.00-07.00, og beboere plikter å vise hensyn til naboer ved bruk av egen bolig og fellesarealer. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i fellesarealer som hindrer fri ferdsel, i henhold til gjeldende brannforskrifter.

Det stilles krav til kildesortering og forsvarlig håndtering av avfall, og det er ikke tillatt å hensette avfall i fellesområder. Videre er det restriksjoner på bruk av kullgrill på balkonger, mens gass- og elektrisk grill er tillatt under tilsyn .

Vedtektene regulerer også forhold knyttet til bruk av seksjonene, herunder at boligene skal benyttes til boligformål, samt regler for utleie, dyrehold og bruk av fellesarealer. Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden, leietakere og øvrige brukere av boligen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Energiklasse

B

Info energiklasse

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt

energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp med fjernvarme via vannbåren gulvvarme i oppholdsrom, entré, kjøkken og bad. Soverommene er ikke tilkoblet vannbåren gulvvarme.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til blant annet bolig, forretning, kontor, hotell mm. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Tinglyste heftelser

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

3205/81/2721/61:

16.01.2014 - Dokumentnr: 42966 - Festekontrakt - vilkår GJELDER FESTE

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: NOK 2 400 000

Tomteverdi: NOK 40 000 000

Inngåelsesdato: 01.01.2014

Bestemmelser om regulering av leien

Pant for forfalt festeavgift

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Bestemmelse om adkomstrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2696

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

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2696

Bestemmelse om rett til å bruke uteoppholdsareal til lek og rekreasjon

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2696

Bestemmelse om rett til boder

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Bestemmelse om vann/kloakk

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2696

Bestemmelse om grøfter/kummer

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

Gjelder denne registerenheten med flere

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

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2696

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2696

Bestemmelse om rett til nødvendig infrastruktur

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2696

Bestemmelse om rett til å bruke avfallsløsning

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3080569 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2696

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

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM

KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om adkomstrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2710

Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM

KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2710

Bestemmelse om boder

Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM

KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om vann/kloakk

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2710

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om grøfter/kummer

Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen

Bestemmelse om fjernvarme

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM

KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186508 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen

Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon av bygninger og konstruksjoner

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM

KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2021 - Dokumentnr: 1476425 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

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

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2022 - Dokumentnr: 43249 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

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

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269630 - Bestemmelse om adkomstrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2715

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM

KOMMUNE KLIMA OG INFRASTRUKTUR

ORG.NR: 974 637 979

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269630 - Bruksrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2715
 Bestemmelse om uteoppholdsarealer
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM
 KOMMUNE KLIMA OG INFRASTRUKTUR
 ORG.NR: 974 637 979
 Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269630 - Bestemmelse om vann/kloakk
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2715
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM
 KOMMUNE KLIMA OG INFRASTRUKTUR
 ORG.NR: 974 637 979
 Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269630 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2715
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM
 KOMMUNE KLIMA OG INFRASTRUKTUR
 ORG.NR: 974 637 979
 Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269630 - Bestemmelse om adkomstrett
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2715
 Bestemmelse om vedlikehold
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM
 KOMMUNE KLIMA OG INFRASTRUKTUR
 ORG.NR: 974 637 979
 Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269698 - Bestemmelse om adkomstrett
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2716
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM

KOMMUNE KLIMA OG INFRASTRUKTUR
 ORG.NR: 974 637 979
 Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269698 - Bruksrett
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2716
 Bestemmelse om uteoppholdsarealer
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM
 KOMMUNE KLIMA OG INFRASTRUKTUR
 ORG.NR: 974 637 979
 Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269698 - Bruksrett
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2716
 Bestemmelse om boder
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM
 KOMMUNE KLIMA OG INFRASTRUKTUR
 ORG.NR: 974 637 979
 Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269698 - Bestemmelse om vann/kloakk
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2716
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM
 KOMMUNE KLIMA OG INFRASTRUKTUR
 ORG.NR: 974 637 979
 Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269698 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2716
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM
 KOMMUNE KLIMA OG INFRASTRUKTUR
 ORG.NR: 974 637 979
 Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721
 Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269698 - Bestemmelse om adkomstrett
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 1444
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2716
 Bestemmelse om vedlikehold
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM
 KOMMUNE KLIMA OG INFRASTRUKTUR
 ORG.NR: 974 637 979
 Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721
 Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2022 - Dokumentnr: 454131 - Bruksrett
 Gjensidig rett til å benytte takhage
 Bestemmelse om vedlikehold
 Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721
 Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2022 - Dokumentnr: 454131 - Bruksrett
 Rett til å benytte takhage for KNR: 3205 GNR: 81 BNR:
 106, BNR: 2696 SNR: 1-65, BNR: 2710 SNR: 1-71, BNR: 2715
 og BNR: 2716.
 Bestemmelse om vedlikehold
 Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721
 Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2022 - Dokumentnr: 454250 - Bruksrett
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2696
 FNR: 0 SNR: 5
 Rett til å oppføre og ha liggende markterrasse
 Bestemmelse om vedlikehold
 Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721
 Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2022 - Dokumentnr: 454328 - Bestemmelse om adkomstrett
 Rett til å bruke sykkeltrapp for KNR: 3205 GNR: 81 BNR:
 106, BNR: 108, BNR: 1444, BNR: 2696 SNR: 1-65, BNR:
 2710 SNR: 1-71, BNR: 2715 og BNR: 2716.
 Bestemmelse om vedlikehold
 Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721
 Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2022 - Dokumentnr: 518482 - Bestemmelse om adkomstrett
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 106
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 1444
 Bestemmelse om vedlikehold
 Gjelder kjøreareal i parkeringskjeller
 Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721
 Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2022 - Dokumentnr: 518482 - Bestemmelse om adkomstrett
 Adkomstrett for KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 20, BNR: 91,
 BNR: 108, BNR: 2299, BNR: 2696 SNR: 1-65, BNR: 2710
 SNR: 1-71, BNR: 2715 og BNR: 2716.
 Gjelder kjøreareal i parkeringskjeller
 Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721
 Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2022 - Dokumentnr: 518639 - Erklæring/avtale
 Rettighetshaver allmennheten
 Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721
 Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2022 - Dokumentnr: 518639 - Bestemmelse om adkomstrett
 Rettighetshaver allmennheten
 Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721
 Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2022 - Dokumentnr: 525583 - Erklæring/avtale
 Forpliktet til å være medlem av felles driftsforening
 Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721
 Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2022 - Dokumentnr: 543342 - Bruksrett
 Rett til å benytte utomhusareal for KNR: 3205 GNR: 81
 BNR: 20, BNR: 91, BNR: 106, BNR: 108, BNR: 1444, BNR:
 2299, BNR: 2696 SNR: 1-65, BNR: 2710 SNR: 1-71, BNR:
 2715 og BNR: 2716.
 Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721
 Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2022 - Dokumentnr: 563792 - Erklæring/avtale
Rett til å benytte sykkelparkeringsplasser for KNR: 3205
GNR: 81 BNR: 108, BNR: 2696 SNR: 1-65, BNR: 2710 SNR:
1-71, BNR: 2715 og BNR: 2716.

Bestemmelse om kostnader vedrørende drift og
vedlikehold

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2022 - Dokumentnr: 563792 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til sykkelparkeringsplasser

Bestemmelse om kostnader vedrørende drift og
vedlikehold

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2022 - Dokumentnr: 1275939 - Erklæring/avtale
Bruksrett til boder for KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2696
SNR: 1-65.

Rettighetshaver kan ikke selge, pantsette eller på annen
måte disponere over sin rettighet på annen måte enn
sammen med sin seksjon i gnr. 81 bnr. 2696

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2022 - Dokumentnr: 1280458 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om boder for KNR: 3205 GNR: 81 BNR:
2710 SNR: 1-71.

Bestemmelse om overdragelse

Bestemmelse om drift og vedlikehold

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2023 - Dokumentnr: 170766 - Bestemmelse om
adkomstrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2722

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM

KOMMUNE KLIMA OG INFRASTRUKTUR

ORG.NR: 974 637 979

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2023 - Dokumentnr: 170766 - Bestemmelse om
vann/kloakk

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2722

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/
kabler

Rett til å legge stikkledninger for vann, avløp og
fjernvarme med nødvendige kummer

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

ORG.NR: 974 637 979

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2023 - Dokumentnr: 170766 - Bestemmelse om
bebyggelse

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

ORG.NR: 974 637 979

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2023 - Dokumentnr: 170766 - Bruksrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2722

Bestemmelse om uteoppholdsarealer

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM

KOMMUNE KLIMA OG INFRASTRUKTUR

ORG.NR: 974 637 979

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2023 - Dokumentnr: 170941 - Bestemmelse om
bebyggelse

Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig
grunn for reparasjon av bygninger og konstruksjoner

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

ORG.NR: 974 637 979

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 2721

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2023 - Dokumentnr: 320969 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 61

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/3814

01.01.2024 - Dokumentnr: 202660 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere:

KNR: 3030 GNR: 81 BNR: 2721 FNR: 0 SNR: 61

Eiendommens rettigheter:

15.02.2023 - Dokumentnr: 170941 - Bruksrett

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 947 FNR: 0

SNR: 1-11

Bestemmelse om boder

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM

KOMMUNE KLIMA OG INFRASTRUKTUR

ORG.NR: 974 637 979

03.08.2023 - TRANSPORT

Presisering av bruksrett til boder

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2023 - Dokumentnr: 171067 - Bruksrett

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 106 FNR: 0

SNR: 1-9

Bestemmelse om boder

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM

KOMMUNE KLIMA OG INFRASTRUKTUR

ORG.NR: 974 637 979

03.08.2023 - TRANSPORT

Presisering av bruksrett til boder

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2025 - Dokumentnr: 273403 - Bruksrett

Rettighet hefter i: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 106 FNR: 0

SNR: 1-9

Bestemmelse om bruk av grunn til reparasjon og vedlikehold

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LILLESTRØM

KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

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

De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, slik som f.eks. felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120 døgn.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to

boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

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

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de

neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett

eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

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

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

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

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Meglere skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal meglere ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil meglere fraråde budet.

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

selgeren.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 48 500,00

Grunnpakke bolig info** kr 11 700,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 22 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 12 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 21 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 129 675,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

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

Oppdragsansvarlig

Adam Warsame

Eiendomsmegler | Partner

adam.warsame@emera.no

Tlf: 925 51 135

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

05.06.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

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

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

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

SØRUMSGATA 1B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260171	
Selger 1 navn	
Helen Ghebrejorgis	
Gateadresse	
Sørumsgata 1B	
Poststed	Postnr
LILLESTRØM	2000
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	1417415

Document reference: 02260171

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HG

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helen Helen	19f889103af2b5b52bbf44	04.06.2026	Signer authenticated by One time code
Ghebrejorgis	ba335e1fa94b55ee54	19:52:38 UTC	

Document reference: 02260171

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

Nabolagsprofil

Sørums gate 1B - Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kjerulfs gate Linje 320, 470, 480, 490	1 min	0.1 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	7 min	0.6 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min	0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min	21.1 km
Hovedøya Linje B1, B2	23 min	22.1 km

Skoler

Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	4 min	0.3 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	12 min	1.1 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	15 min	1.3 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	6 min	2.7 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	21 min	1.8 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	10 min	0.8 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	19 min	1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

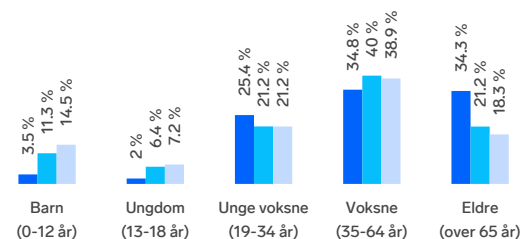
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år) 16 barn	7 min	0.5 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	9 min	0.8 km
Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	12 min	1 km

Dagligvare

Rema 1000 Meierikvartalet	1 min
Coop Extra Kjerulfs Gate	2 min



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Matvareutvalg









Stort mangfold 82/100



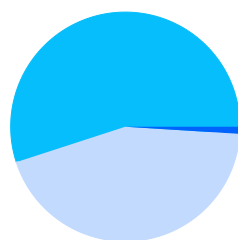
Vedlikehold veier

Godt velholdt 79/100

Sport

-  Lillestrøm videregående 9 min 
Aktivitetshall 0.7 km
-  Volla skole 10 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km
-  EVO Lillestrøm 2 min 
-  Sterkere Trening 7 min 

Boligmasse







«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

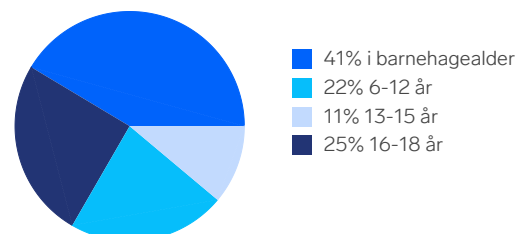
Sitat fra en lokalkjent



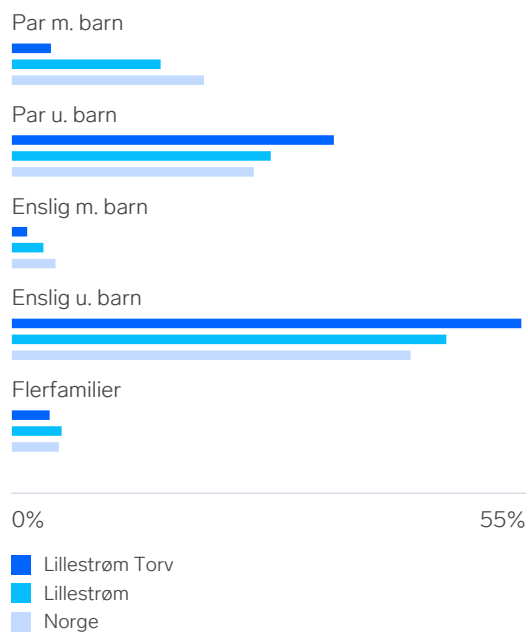
Varer/Tjenester

-  Lillestrøm Torv 3 min 
-  Vitusapotek Lillestrøm Torv 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

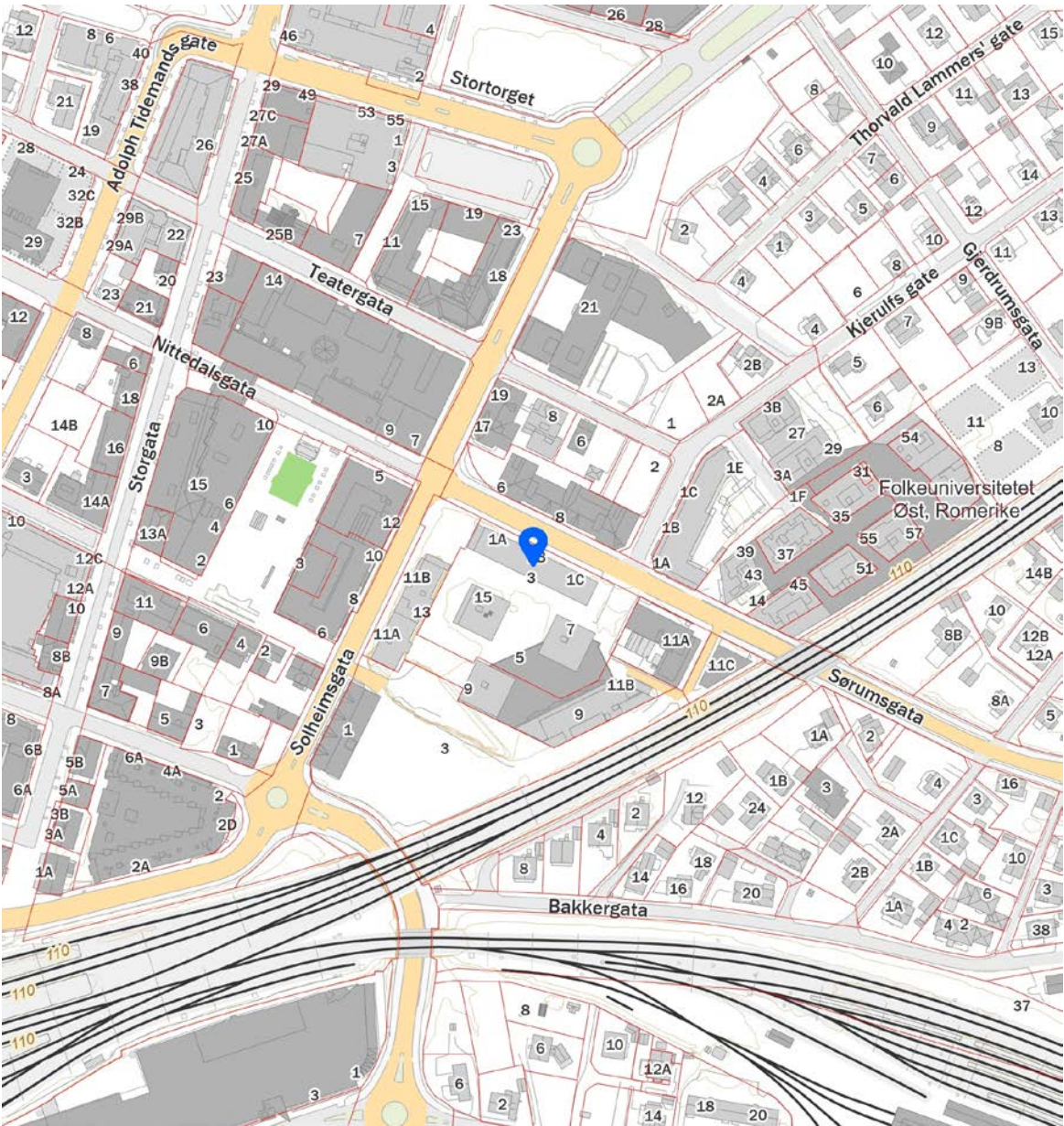
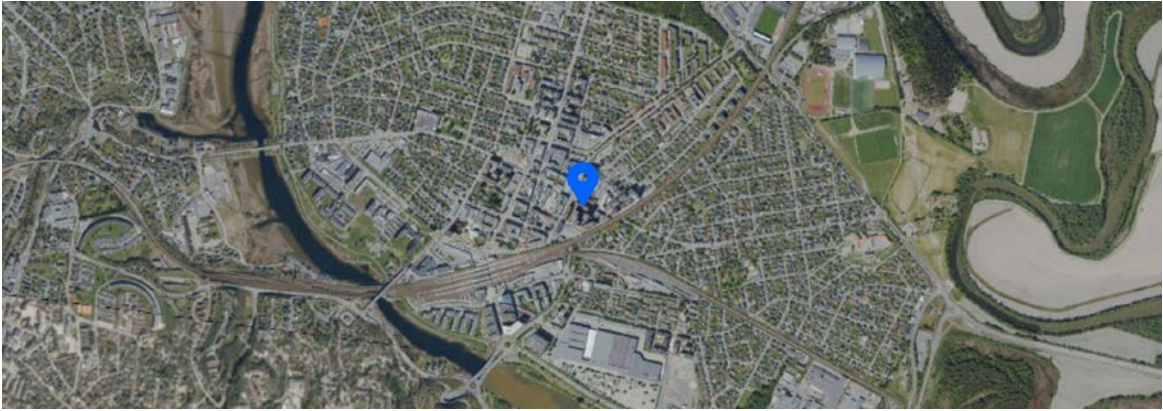


Sivilstand

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



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



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

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Sørumsgata 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@tpas.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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

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 rekkverksløsninger 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](#)

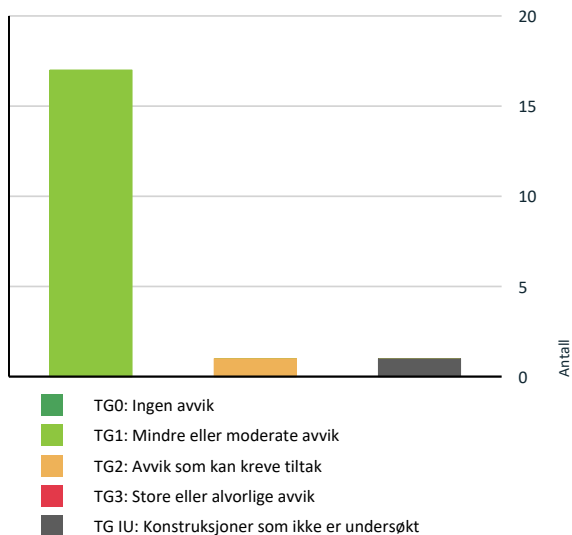
Boligbygg med flere boenheter

- 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



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	Kommentar
2023	Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

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

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.

INNVEDIG

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 servantinredning 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

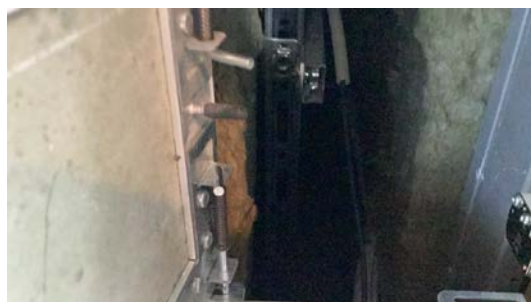
Badet er ventilert med mekanisk avtrekk via ventil i himling. Ventilasjonsanlegget er fra byggeår 2023. Det ble registrert luftbevegelse ved kontroll på befaringstidspunktet.

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 kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert vannstoppssystem 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 befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller avvik på synlige deler.

1 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.

1 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 befaringstidspunktet.

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

Beskrivelse

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

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, branntiløp 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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

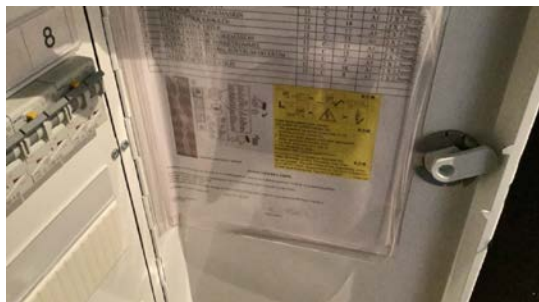
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport

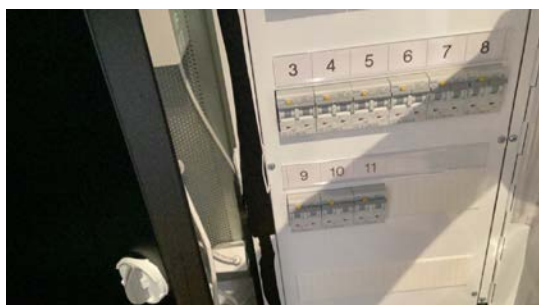


Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke 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.



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



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

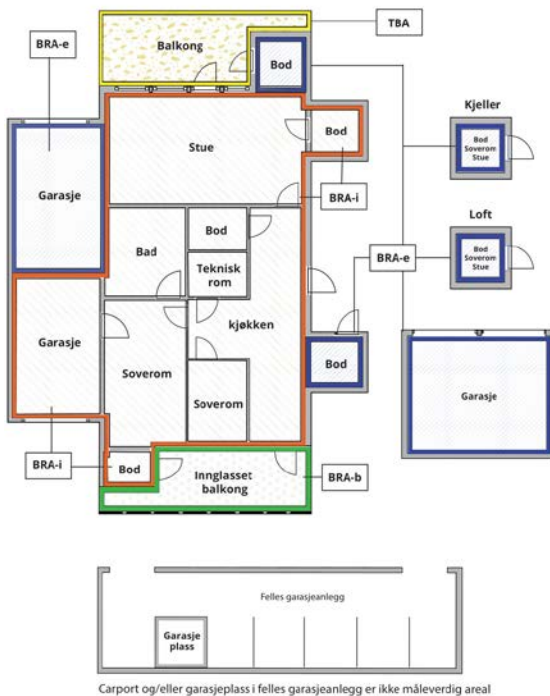
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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 rekkverkshøyder/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 dampsperrer 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 sokkeletasje) 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 tilgjengelig 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 insiden 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.

• Skadegjørere: 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 slitasjegrad: 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.

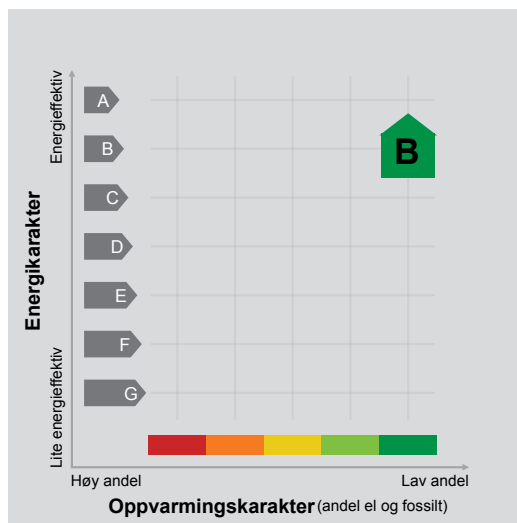
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Ingen særskilte forutsetninger utover rapportens generelle avgrensninger.

PERSONVERN

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**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sørums gate 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
Byggningsnummer: 300876184

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

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

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
Oppvarmingsystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	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
Totalt NettoEnergibehov	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, Sørumsgata 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 m ² derav 4726 boling 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 søknadspåtliggende 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.

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

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 3

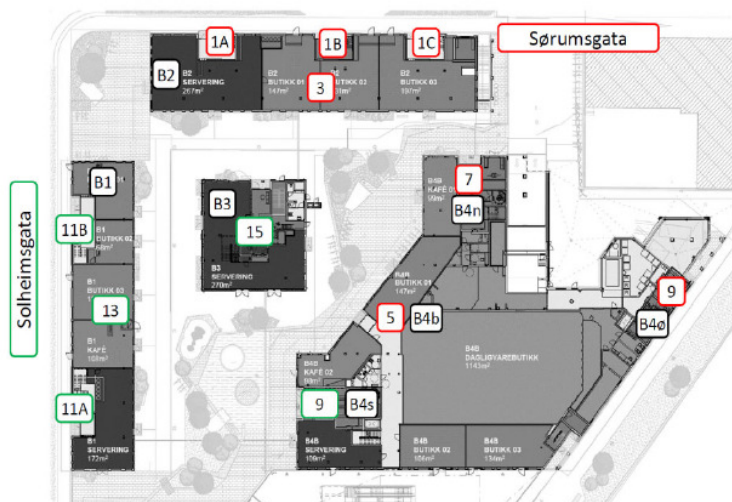
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

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 trapperomskomst, samt 3 heiser i lamellbygg B2.



Følgende heiser godkjennes for bruk:

Personheis 1 – Sørumsgata 1 A
Nireg nr: **1303078839**
NHK Objekt nr: **124125**
Fabrikasjonssnummer: **44426828**

Personheis 2 – Sørumsgata 1 B
Nireg nr: **1303078840**
NHK Objekt nr: **124126**
Fabrikasjonssnummer: **44426829**

Personheis 3 – Sørumsgata 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

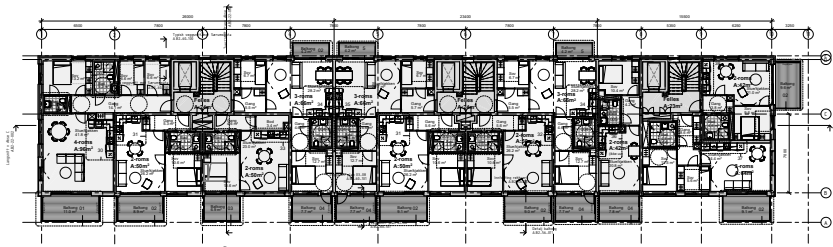
Med hilsen

Farrukh Hussain
Seksjonsleder

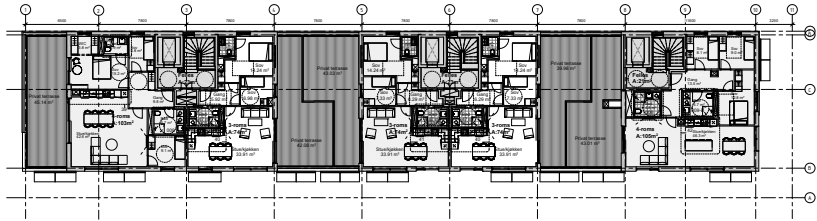
Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

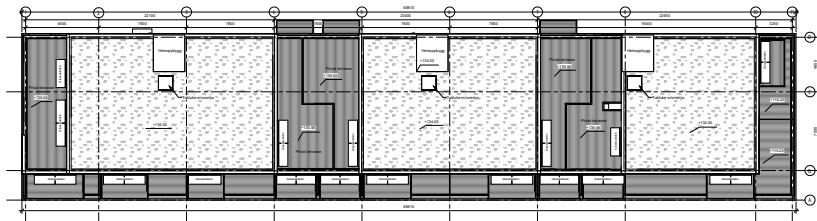
Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
MEIERIKVARTALET UTVIKLING AS



B2 Plan 04-07
1:100



B2 Plan 08
1:100



B2 Takplan
1:100

1:100	1:100-12-000	1
-------	--------------	---

B.A.K.	
Mimarlık ve İç Mimarlık	
Mimarlık ve İç Mimarlık	
Mimarlık ve İç Mimarlık	
B2 Plan 4-Takplan	
1:100	1:100-12-000
1	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 fremgå hvilke arealer på gatenivå som er for privat, felles og/eller offentlig bruk. Allmenhetens rett til ferdsel sikres gjennom tinglyste erklæringer på de aktuelle områdene.

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

§ 2.14 Estetisk redegjørelse

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

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

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

§ 2.15 Støy

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

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

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

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

§ 2.16 Geoteknikk

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

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

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

§ 3 FELT A1 og A2 Kombinert bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

§ 3.4 Innenfor felt A2 skal det etableres en vinterhage.

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

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

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

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

§ 4 FELT B1-B6 Kombinert bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

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

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

§ 8 H-760 Spesialområde

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

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

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

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

§ 12 Før brukstillatelse

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

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

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

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


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

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

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

Vedlegg:

- Byromsprogram datert februar 2016
- Planbeskrivelse, datert 16.12.15

Vedtatt den <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 utført: 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

Annen formue:	8 444	Gjeld:	32 590	Andre inntekter:	205
		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 Boligdriftsforening.

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
Sørumsåta 1 B	Type: Boligsameie	
2000 LILLESTRØM	Eiere: Helen Ghebregiorgis	
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

The logo for usbl, featuring the letters 'usbl' in a bold, black, sans-serif font. A small red house icon is positioned above the letter 'u'.

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
Kortsiktiggjeld	-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
<hr/>			
Sum egenkapital	9	413 239	505 169
<hr/>			
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
<hr/>			
Sum gjeld		978 480	524 894
<hr/>			
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 regnskapskikk.

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 Roksund 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 regnskapskikk 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Penneo Dokumentnøkkel: 4QG4B-LXMRP-27MAC-YQLNM-8JW2K-HDJ36

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 A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes 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 Roksvund 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/Driftsföreningen 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	1 år (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).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap





INNKALLING 2025

Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Torsdag 10.04.2025 kl. 17:30

Meierikvartalet Tårnhus 1

usbl

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
Kortsiktiggjeld	-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
<hr/>			
Sum egenkapital	9	413 239	505 169
<hr/>			
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
<hr/>			
Sum gjeld		978 480	524 894
<hr/>			
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 regnskapskikk.

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 Roksund 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 regnskapskikk 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Penneo Dokumentnøkkel: 4QG4B-LXMRP-27MAC-YQLNM-8JW2K-HDJ36

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 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.

Årsmelding 2024 - Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Roar Forfang
Styremedlem, Adrian Rokksund 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/Driftsföreningen 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 unødige. 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	1 år (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).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap





INNKALLING 2026

Meierikvartalet Byhus 1 boligsameie

Mandag 13.04.2026 kl. 17:30

Selskapslokale i Tårnhus 1

usbl

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 forsikringssaker.
- 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 Roksdund 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 Oppsahl er på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Anine Myrvold Oppsahl 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
INNETKT					
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
Verkøy, 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 oppjenes.

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 etterfakturering 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 - viderefakturering	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 tilfredsstiller 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 Roksund 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



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



Penneo Dokumentnøkkel: K1B35-MYXD9-FIABJ-DXOCV-T0ED7-XVWZM

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 forseglet 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 seksjonseierens 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. Bruksenheter har også disposisjonsrett over en bestemt bod. De berørte seksjonseierne må være enige for å evt bytte bod. Bruksenheter (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenheter er fellesareal. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og vedtak fattet i årsmøtet og av styret.

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

Fellessarealer (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 bruksenheter 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 rettsfølger.

§ 3

FELLESKOSTNADER

3-1 Fordeling av Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne slik at 30 prosent av kostnadene fordeles med like store beløp på hver seksjon/bruksenhet, mens 70 prosent fordeles på hver seksjon/bruksenhet etter sameiebrøken med mindre annet er fastsatt i denne bestemmelsen. Kostnadene kan for eksempel være: utgifter til forretningsførsel, styrehonorar, bygningsforsikring (ikke innboforsikring), renhold av fellesareal, energi i fellesareal, vedlikehold av bygning, service og drift av heiser, kostnader med boder og andre arealer i eiendommer som seksjonseierne har disposisjonsrett til, kostnader til Meierikvartalet Boligdriftsforening (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 besluttet 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 brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

§5

SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

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

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

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

§ 8

OM STYREMØTET

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

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

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

§ 9

ÅRSMØTET

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

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

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

§ 10

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 11

MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de 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 resekjonering som nevnt i esl. § 20 annet ledd annet punktum

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i 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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

**§ 12
OM ÅRSMØTET**

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

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

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

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

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

**§ 13
FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP**

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

**§ 14
MINDRETALLSVERN**

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

**§ 15
MISLIGHOLD**

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

§ 16

FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller 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 skille 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 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.

§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 sakliste

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:

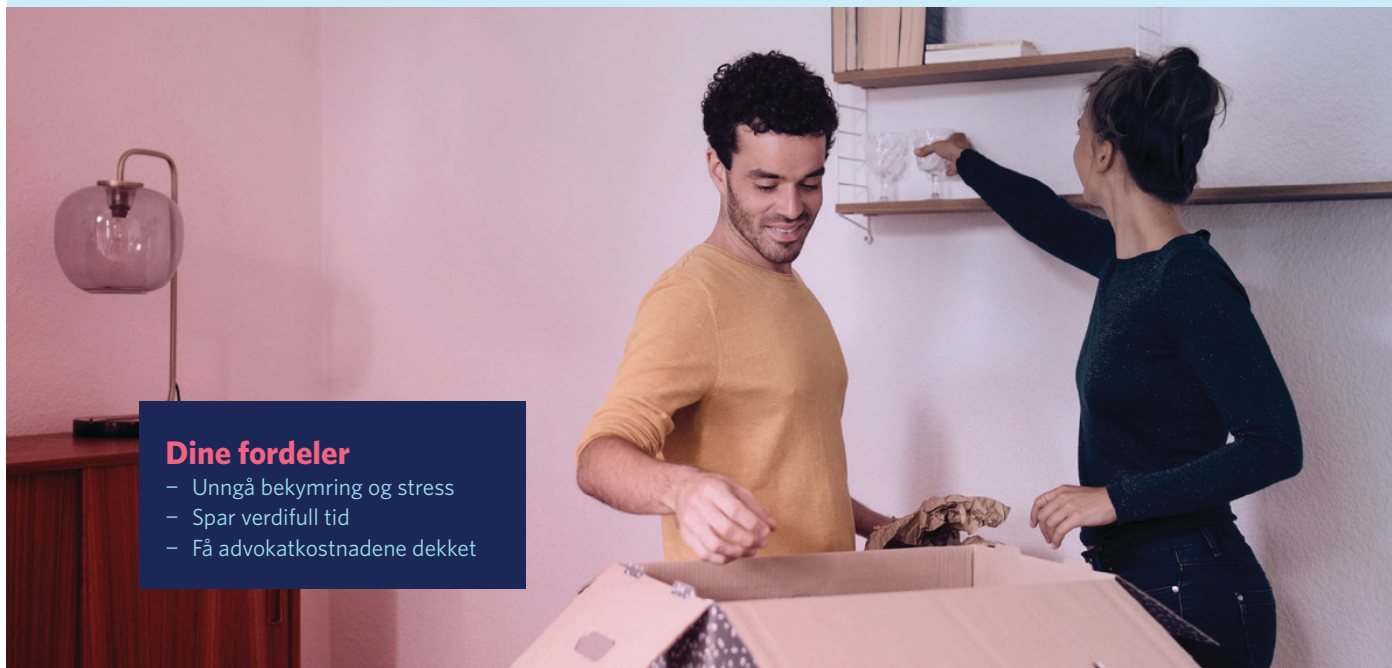
Møteleder
Protokollvitne

Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)
Roar Forfang (sign.)

10.04.2025
10.04.2025

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

En komplett meglertjeneste

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

En prosess du fortjener

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

Ærlighet varer lengst

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

Erfaring som gir resultater

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

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

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



Adam Warsame
Eiendomsmegler | Partner

adam.warsame@emera.no
+47 925 51135

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Adam Warsame
adam.warsame@emera.no
925 51 135

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

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

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING