

**aktiv.**





Eiendomsmegler / Partner

## Albertine Schaug

**Mobil** 468 09 448

**E-post** albertine.schaug@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 156 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 356 390,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 159,-  
**Selger:** Øyvind Hognås Aas  
Ida Nepstad Bengson

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total** 67/72 kvm  
**Tomtstr.:** 1446.2 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 81, bnr. 74  
**Snr.** 29  
**Oppdragsnr.:** 1204260069

# Velkommen!

Flytt rett inn i Torvgata 11 B, en moderne 3-roms selveierleilighet med god standard fra 2023. Plassert i 7. etasje har leiligheten vidstrakt utsikt over nrområdet. Her blir du en del av et eksklusivt boligsameie, i et stilig bygg med flotte fellesarealer og svært sentral beliggenhet. På få minutter tar du deg til toget, et rikt utvalg butikker og en rekke spisesteder. Bygget har heis og sykkelparkering for beboere.

Stuen forlenges av en romslig balkong, og ikke nok med det; en felles takterrasse byr på panoramautsikt. Inne er det 1-stavs parkett, god takhøyde og vannbåren gulvvarme. I stuen er det godt lysinnslipp, og et stilrent kjøkken med fin skaplass og alle hvitevarer integrert. På et flislagt bad er det regnfalldusj, og leiligheten har kjellerbod og to lyse, delikate soverom.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	49
Egenerklæring .....	64
Energiattest .....	70
Nabolagsprofil .....	176
Budskjema .....	185

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 67 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 72 kvm

TBA: 15 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

7. etasje

BRA-i: 67 kvm Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom

### TBA fordelt på etasje

7. etasje

15 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1446.2 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er stilren og toppmoderne, der flotte fellesområder er pent opparbeidet med gangstier, sittegrupper, trivelig belysning og fin beplantning. Inne har fellesarealene et eksklusivt uttrykk med flislagte gulv, store vinduer og innslag av trespiler. Høyt plassert i 7. etasje får leiligheten god utsikt over nrområdet. Fra stuen er det utgang til en delvis overbygd balkong på ca. 15 kvm.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et urbant, sentralt og moderne boligområde i Lillestrøm sentrum, i Lillestrøm kommune. Lillestrøm sentrum er under stadig utvikling og reisetiden på kun 10 min inn til Oslo, har gjort det til et attraktivt sted å bosette seg. Her bor dere tilbaketrukket, samtidig som det er umiddelbar nærhet til buss, tog og alt av byens fasiliteter.

Lillestrøm står i tillegg for store nysatsninger på kulturfronten og kan by på et fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker. Utenom eget kjøpesenter og koselige handlegater har Lillestrøm et flott kulturhus, moderne kino og et mangfold av restauranter, kafeer og uteplasser. På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer, og Byfesten er et av årets høydepunkter.

Da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på en av mange scener. Åråsen fotballstadion ligger i gangavstand, og litt bortenfor finner du koselige Sørums gård, Skedsmohallen og Lillestrøm golfklubb. Nebbursvollen Friluftsbad ligger ved Nitelva og er byens populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk m.m. I samme område finner du flotte tur- og rekreasjonsområder, samt opplyste stier perfekte for joggeturer.

#### **Service tilbud**

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi, Meny og Rema 1000, hvor førstnevnte ligger rett utenfor døren. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Lillestrøm Torv kjøpesenter, samt de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum, ca. 200 meter unna leiligheten. Det er også kort vei til Coop Obs Hypermarked og Thon Senter Strømmen, landets mest innholdsrike kjøpesenter.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra leiligheten er det ca. 6 minutters gange til Volla barneskole. For elever i ungdomstrinnene tar det ca. 21 minutter å gå til Sophie Radich ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lillestrøm og Skedsmo videregående. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller. Det er også et bredt utvalg av både private og kommunale barnehager.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Lillestrøm kirke, som ligger ca. 5 min unna til fots. Det tar ca. 6 minutter å gå til Lillestrøm stasjon, og herfra tar toget deg til Oslo S på 10 minutter og til Oslo Lufthavn på ca. 12 min. Med bil tar det ca. 6 min til Strømmen, 9 min til Lørenskog, 25 min til Oslo S og 35 min til Oslo Lufthavn.

#### **Bygningssakkyndig**

Boligtilstand AS

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 15 m<sup>2</sup>.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,23 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

TGIU

7. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon.

Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Firmanavn: Vet ikke, 2024

Beskrivelse: Vi har ikke parkeringsplass, så har ikke fått med oss alt, men mener det var lagt ut noe på Vibbo angående noe vann lekkasje i garasjen etter vi flyttet inn og det hadde vært en storm. Dette har i såfall blitt ordnet, tror av utbygger.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Firmanavn: Vet ikke, 2025

Beskrivelse: Ingen antydning til problem i denne leiligheten. Har derimot sett på Vibbo at det er en annen leilighet som har hatt problem med en lekkasje, men vet ikke noe mer om saken, står at rørlegger har ordnet det.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

Ja

Beskrivelse: Ventilasjon er iht. til nødvendige krav og reguleringer, men har vært misnøye hos flere leiligheter, inkludert fra meg, på varme dager, men er ikke noe feil med ventilasjonen.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja

Beskrivelse: Byggestøy: tidvis noe støy fra boligprosjekt (Timbre). Tidvis normal bystøy.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Firmanavn: Vet ikke, 2026

Beskrivelse: Har vært noe feil med garasjen (vet ikke noe om det, ettersom leiligheten ikke har egen garasjeplass), feilen er rettet opp så langt jeg kjenner til.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

## **Innhold**

- Lekker 3-roms selveier i 7.etg.
- Moderne standard fra 2023.
- TG1 på alle punkter i taksten.
- Skjermet, men svært sentral.
- Heisadkomst til alle etasjeplan.
- Fellesareal med usjenert torg.
- Herlig balkong på ca. 15 kvm.
- Høyt plassert, med vid utsikt.
- En felles takterrasse i bygget.
- Det er vannbåren gulvvarme.
- Bred entré med downlights.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.
- Stilig kjøkken m/god skaplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Nydelig stue med store vinduer.
- Helfliset bad med regnfallsdusj.
- Opplegg for vaskemaskin montert.
- To delikate soverom i leiligheten.
- Lagring i disponibel kjellerbod.
- Sykkelparkering for beboere med eget sykkelstativ.

### Planløsning

7. etasje: Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

Annet: Disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm. Felles sykkelparkering i 1.etg, med eget sykkelstativ.

## **Standard**

### Entré

Velkommen inn i en gjennomført leilighet med høy funksjonalitet, utmerket for både ny- og veletablerte. Leiligheten ligger i 7. etasje, og har enkel adkomst via en felles oppgang med heis. Vel inne er det god plass til å henge fra seg yttertøyet i en bred entré med downlights, beige vegger og 1-stavs parkettgulv. Inn til stuen har entreen en sort glassdør, og hele leiligheten oppvarmes med vannbåren gulvvarme. Ekstra god takhøyde er gjennomgående, noe som bidrar til en herlig og luftig atmosfære.

### Stue

Sammen danner stuen og kjøkkenet et sosialt, lekkert og innbydende oppholdsrom, der store vinduer i front slipper inn godt med naturlig lys. Vinduene inkluderer en glassdør til balkongen, og sommerstid får man et flott ekstra areal i forlengelse av stuen. Parkettgulvet er det samme som i entreen, kombinert med veggflater malt i en dempet og trendy jordtone. I tillegg til sofagruppe har stuen plass til et spisebord nærmest kjøkkenet.

### Kjøkken

Plassen i stuen er godt utnyttet, der kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god oppbevaring. Innredningen har et moderne, men tidløst uttrykk, med grå, glatte fronter, nedfelt oppvaskkum og sort benkeplate av laminat. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys. Over kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt og en ventilator med avtrekk.

### Bad/wc/vaskerom

Dagene får en god start på badet, innredet med store, mørke fliser for et eksklusivt preg. Badet er av god størrelse, og har gulvvarme, downlights og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og dusjhjørnet er utstyrt med regnfallsdusj, mosaikkfliser og innfellbare glassdører. Et hvitt servantskap med skuffer er plassert under et speilskap på veggen.

### Soverom og garderobe

Vegg i vegg har leiligheten to delikate soverom, holdt i duse farger for en behagelig atmosfære. Hovedsoverommet er meget romslig; et avslappende tilholdssted med god plass til både dobbeltseng og annet møblement. Lyset strømmer inn fra et stort vindu, og begge soverommene innredes enkelt med skap eller andre garderobeløsninger. Ekstra lagringsplass finnes i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

### Uteområde

Bygget ligger skjermet og tilbaketrukket i bybilde, samtidig som det tar kun 6 minutter å gå til Lillestrøm stasjon. Rett utenfor døren har man også tilgang på et rikt utvalg kafeer, barer, butikker og restauranter. Utenfor bygget er det anlagt et usjenert torg og på gateplan er det næringslokaler. Det ble lagt vekt på bruk av kvalitetsmaterialer og lunt innslag av tre ved oppføring, for å tilpasse seg miljøet rundt.

Den herlige balkongen fremstår åpen og luftig, og innbyr til stille stunder, så vel som lange, sosiale kvelder. Det er også montert belysning. Sommerdagene kan også tilbringes på en felles takterrasse med panoramautsikt over byen. Her er det satt ut bord, benker og plantekasser, og terrassen er utmerket når man ønsker å invitere mange over på middager utendørs.

### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i plast.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjon fra 2023 med avtrekk i våtrom og kjøkken, og tilluft i oppholdsrom. Det er luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.
- Vannbåren varme: Boligen har vannbåren gulvvarme. Fordelerskap er lokalisert i entré.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er fra 2023. Sikringsskap med jordfeilautomater. Kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer. Det er fremvist samsvarserklæring for nyinstallasjon.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende medfølger ikke:

- Blomsterkasser på balkong.
- Garderobeskap på hovedsoverom.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Oppgradering og utvidelse av kameraovervåkning for økt sikkerhet.
- Drift og forbedring av nøkkelsystem og adgangskontroll.
- Innføring av nye vaskerutiner etter misnøye - ny avtale inngått.
- Fuglesikring etablert.

### **Parkering**

Parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Tryg Forsikring, polisenummer 8656946

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Bygget har et felles varmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt forbruksvann og vannbåren varme til gulvene. I leiligheten er det også et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Sikringsskapet har jordfeilautomater, og i entreen er et dørcallinganlegg installert ved inngangsdøren.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

B

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 200 000

### Omkostninger kjøper

6 200 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

155 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

156 390 (Omkostninger totalt)

168 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

171 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 356 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
6 368 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
6 371 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 280 726 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 122 902 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

66/4878

**Felleskostnader inkluderer**

- Totalbeløp felleskostnader: 4 158,79 kr pr. md.
- Felleskostnader lik: 392,89 kr pr. md.
- Felleskostnader BO: 3 196,91 kr pr. md.
- Internett: 569,00 kr pr. md.

Fra 01.07.2026 vil kostnad for internett ligge på kr. 199,-.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 159

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2025

**Kommentar fellesgjeld**

Ingen lån registrert

**Andel fellesformue**

Kr 19 528

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Kvartal 10 Sameie

**Organisasjonsnummer**

931604384

### **Om sameiet**

Kvartal 10 Sameie (org.nr. 931604384) er et sameie i Lillestrøm kommune bestående av 61 eierseksjoner. Forretningsfører for selskapet er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiet er et kombinert sameie med 7 næringsseksjoner som omfatter lokaler til restaurant og treningssenter, mindre virksomhet, samt parkering for bolig og næring. Angivelse av bruken/virksomheten for næringsseksjonene er kun til opplysning og ikke bindende for seksjonseiers fremtidige bruk av lokalene.

Boligseksjonene har evigvarende enerett til bruk av sportsbod i fellesareal. Sykler må oppbevares på egne oppmerkede plasser i sykkelanlegget, hvor det er beregnet 2 plasser til hver seksjon.

Vedtatte saker:

- Styret har valgt å takke ja til Frihet L da dette produktet er konkurranse dyktig med andre løsninger vi har sett på, og ikke minst vi kan gå videre uten en konflikt med Telenor.
- Ikke flertatt for å utbedre balkonger i år.
- Styret undersøker krav, muligheter og kostnader og legger dette fram for neste årsmøte. (Gjelder erstatning av rullestolheis med rampe).
- Ordensreglene pkt 8 oppdateres med settningen 'Kjøretøy som parkeres i sameiets garasjeanlegg skal være registrerte, i forskriftsmessig stand, forsikrede og kjørbare.'

Pågående saker:

- Grensejustering/overskjøting av areal til Lillestrøm kommune.
- Revidering av selskapets vedtekter for å regulere utleie.
- Oppgradering og utvidelse av kameraovervåkning for økt sikkerhet.
- Drift og forbedring av nøkkelsystem og adgangskontroll.
- Sak mot Realbygg ifm. vann i garasjen og ettårsbefaring pågår.
- Styret opplever at enkelte leiligheter gir mer støy og utfordringer enn andre. Utfordringene kommer i hovedsak fra enheter som leies ut.
- Oppfølging og ferdigstilling av ettårskontroll med utbygger.
- Vurdere mulighet for kjøp av næringsparkeringsplasser.
- Forhandlinger og juridisk oppfølging vedr. driftsavtalen med Aveny Vest.
- Forhandlinger med Solon og Realbygg i forbindelse med reklamasjon og vedlikehold.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (515 122,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (466 166,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Økning i kostnad for internett med 199,00 fra 01.07.2026.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer. Kjæledyr skal være under eiers kontroll ved opphold i Sameiets arealer. Ekskrementer etter kjæledyr skal fjernes.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forpliktelser

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten og eksklusivt areal

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andrebruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. punkt 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

(3) Næringsseksjonene 1 og 2 har overflatevedlikeholdsplikt for «sine» fasader i 1. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører til sin seksjon, og bærer selvkostnadene for dette.

Næringsseksjonene har ansvar for overflatevedlikehold for utomhus arealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter.

Næringsseksjon 1 og 2 ansvar for overflatevedlikehold for utvendig fellesareal (areal for uteservering), som ligger under himling og delvis ute i torvet som vist på vedlegg 2, jfr vedtektenes pkt 3-2.

Næringsseksjonene skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget.

(4) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

(5) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(6) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

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

(11) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(12) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

Fra husordensreglene:

Bruk av balkongen

- Dersom tre i pergola/plattinger på private takterrasser krever behandling henstilles det til at man benytter olje eller beis i godkjent farge bestemt av styret.
- For møblering av balkonger og terrasser henstilles det til å vise hensyn. Møblement må være forsvarlig sikret mot vind.
- Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill. Bruk av kullgrill/engangsgrill er ikke tillatt. Vis hensyn til naboer under grilling.
- Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere.
- Når det gjelder montering av markiser og annen solskjerming, må dette gjøre i henhold til retningslinjer utarbeidet av styret, se Vibbo.
- Det skal ikke plasseres søppel på balkonger/terrasser, og heller ikke bruke disse til lagringsplass på en måte som er til sjenanse for naboer.

Fellesarealer -inne

- Sportsutstyr, klær, fottøy og andre gjenstander skal ikke hensettes i fellesareal, inkludert oppganger og ganger utenfor leilighetene. Det er avsatt plass for parkering av barnevogner som er skiltet spesielt.
- Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Ting som står lagret i fellesareal kan fjernes av styret uten at de medfører erstatningsplikt. Kostnader ved fjerning av ting eller avfall belastes beboeren som har satt dette fra seg. Dersom det ikke er kjent hvem dette er, blir kostnadene belastet sameiet. Det skilles ikke på om gjenstandene kan karakteriseres som søppel eller verdifulle gjenstander.
- Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesarealene. All informasjon som skal deles med resten av sameiet gjøres via oppslagstavla i Vibbo.
- Se reglement for heisregler.
- Alle postkasser skal ha uniformert merking.

Fellesarealer - ute

- Sameiets utvendige fellesareal skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesarealene skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene. Beboere oppfordres til å ta vare på utvendige fellesområder, deriblant bygninger, trær, busker og gressplener. Fotballsparking og lignende aktiviteter er ikke tillatt på sameiets fellesareal.
- All parkering av motorkjøretøy på sameiets område er forbudt.
- Røyking er ikke tillatt i garasje eller andre fellesområder, både utendørs og innendørs.
- Mating av fugler eller andre dyr er strengt forbudt. Dette gjelder både på egen balkong/terrasse og fellesarealer da dette kan tiltrekke seg skadedyr.

Regler for bruk av garasje- og sykkelanlegg

- Sykler må oppbevares på egne oppmerkede plasser i sykkelanlegget, det er i utgangspunktet 2 plasser til hver seksjon merket med seksjonsnummer.
- Det er ikke tillatt å dekke til nettingvegger i bodene da sprinkleranlegget er avhengig av at vann fra anlegget skal komme til overalt dersom det skulle oppstå en brann. Av samme grunn må det være minst 50 cm fritt rom mellom sprinklerhode og det som lagres i boden.
- Gjenstander, løsøre og søppel utenfor egen parkeringsplass og/eller bod, vil bli fjernet uten forvarsel for seksjonseiers regning. Det skilles ikke på om gjenstandene kan karakteriseres som søppel eller verdifulle bruksgjenstander.

Avfallshåndtering

- Husholdningsavfall skal sorteres iht. gjeldende regler for Lillestrøm kommune og kastes i de respektive nedkastene for avfall. Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann, o.l. i avfallet.
- Beboere er forpliktet til å følge informasjon gitt av ROAF når det gjelder bruk av avfallssystemet til sameiet. Avfall tømmes med sugebil og det er viktig at ikke nedkast blir tettet ved at man ikkehåndterer avfallet på riktig måte. Dette medfører ekstra kostnader som går ut over alle i fellesskapet.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 81, bruksnummer 74, seksjonsnummer 29 i Lillestrøm kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

02.06.1890 - Dokumentnr: 1890/900013-1/8 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0231 GNR: 81 BNR: 98

Pantebok 16-25-537

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:74

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2020 - Dokumentnr: 2020/3058213-1/200 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: LILLESTRØM KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Utbyggingsavtale av 05.05.2018 for kvartal 10 i

Lillestrøm: Brandvoldgata - Nittedalsgata - Adolph Tidemannsgate - Torvgata

Avtale om rekkefølgekrav etter reguleringsbestemmelser i anledning prosjektering av offentlig og privat infrastruktur

Avtalen regulerer hvem som skal besørge og bekoste gjennomføring av nærmere angitte tiltak, så som kjørebane, sykkelfelt, fortau, fartsdump, gangfelt, belysning, torg og felles uteoppholdsareal

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:74

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2020 - Dokumentnr: 2020/3387017-1/200 - Erklæring/avtale

Avtale om kostnadsfordeling og rettigheter for Kvartal 10

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:74

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2023 - Dokumentnr: 2023/453370-1/200 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: LILLESTRØM KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Rettighetshaver allmennheten

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2023 - Dokumentnr: 2023/453370-2/200 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: LILLESTRØM KOMMUNE

ORG.NR: 820 710 592

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2023 - Dokumentnr: 2023/453408-1/200 - Bestemmelse om parkering

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 34

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2023 - Dokumentnr: 2023/453408-2/200 - Bestemmelse om bebyggelse

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 34

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2026 - Dokumentnr: 2026/342781-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 4 000 000

Panthaver: EIKA BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 885 621 252

ELEKTRONISK INNSENDT

09.05.2026 - Dokumentnr: 2026/513898-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 7 440 000

Panthaver: ROMERIKE EIENDOMSMEGLING AS  
ORG.NR: 926 743 023  
ELEKTRONISK INNSENDT

09.05.2026 - Dokumentnr: 2026/513898-2/200 - Registerenheten ?a? ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: ROMERIKE EIENDOMSMEGLING AS  
ORG.NR: 926 743 023  
ELEKTRONISK INNSENDT

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "nybygg boligblokker, garasjekjeller, næringsarealer og utomhus" på eiendom 81/74, Torvgata 11 B, datert 25.05.2023. Det foreligger ferdigattest for "nybygg bolig/næring - kvartal 10" på eiendom 81/74, Torvgata 11 B, datert 31.10.2023.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.  
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.  
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/ tjenesteyting og bevertning.

Følger reguleringsplan Detaljregulering for Kvartal 10 (plan-ID 560), som regulerer eiendommen til kombinert bebyggelse og anleggsformål for bolig, forretning, kontor, tjenesteyting og bevertning.. 10.10.2018

Følger Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, ikrafttredelse 14.06.2023. Hele eiendommen på 1446,2 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål, nåværende.

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

Berørte datasett:

Eiendom: Matrikkelen - Adresse, Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt, Energi: Konesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data, Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data, Geologi: Løsmasser,

Geologi: Marin grense, Geologi: Mulighet for marin leire, Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG), Geologi: Radon aktsomhet, Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger, Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data, Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper, Landbruk: FKB-AR5, Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap, Natur: Kart over grå arealer, Natur: Verneplan for vassdrag, Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data, Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data, Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data, Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data, Samfunnsikkerhet: Flom aktsomhetsområder, Samfunnsikkerhet: Flomsoner

### **Legalpant**

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 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 900 Garantipremie/inneståelse  
5 500 Kommunale opplysninger  
27 900 Markedspakke  
7 900 Oppgjørshonorar  
5 500 Opplysninger fra forretningsfører  
3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
14 900 Tilretteleggingsgebyr (opprinnelig 19 900)  
3 000 Visninger per stk./Overtakelse  
6 725 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 121 700

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Albertine Schaug  
Eiendomsmegler / Partner  
albertine.schaug@aktiv.no  
Tlf: 468 09 448

### **Ansvarlig megler bistås av**

Albertine Schaug  
Eiendomsmegler / Partner  
albertine.schaug@aktiv.no  
Tlf: 468 09 448

Nils-Erling Bleikvassli  
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no  
Tlf: 977 93 481

**Oppdragstaker**

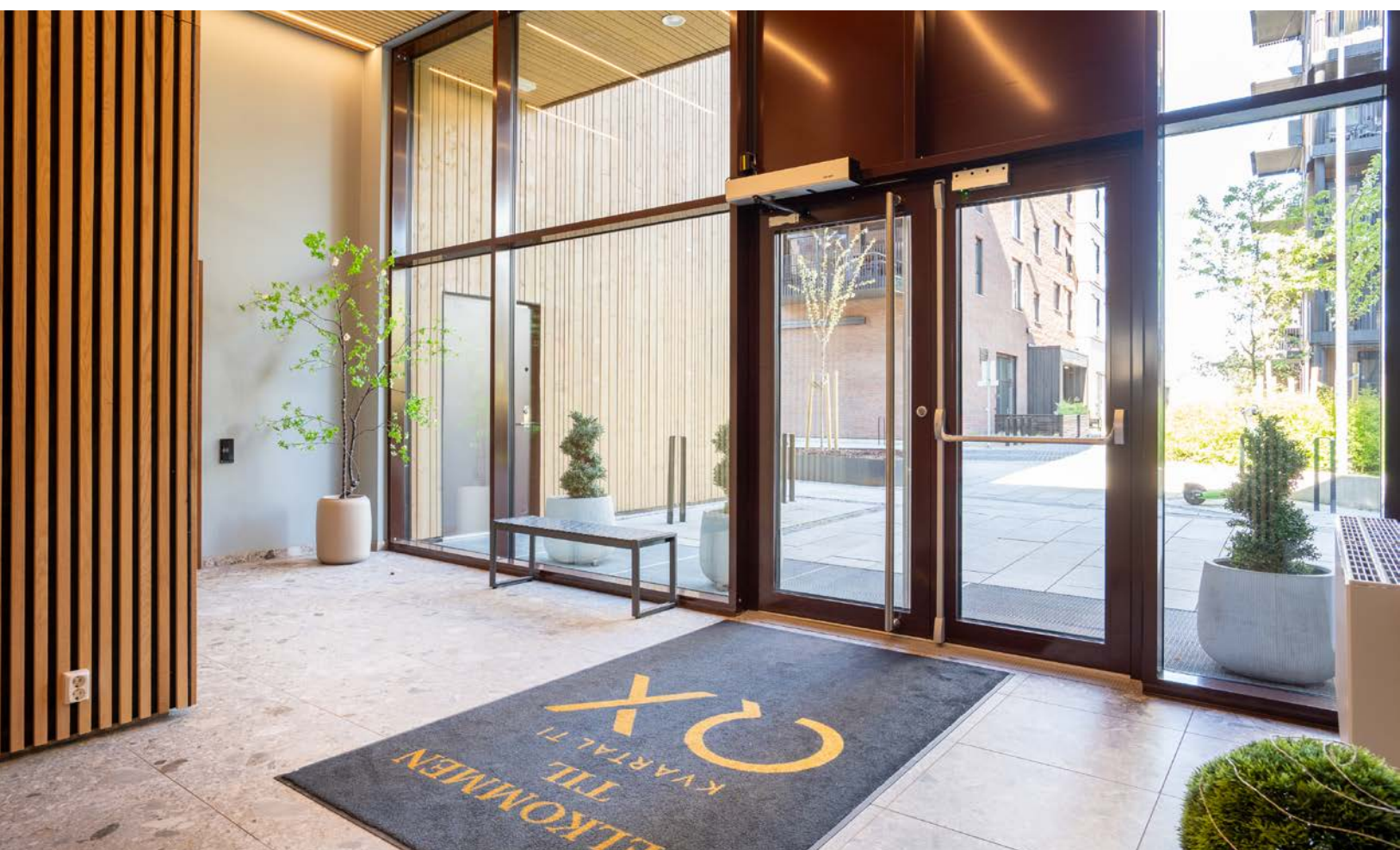
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023  
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

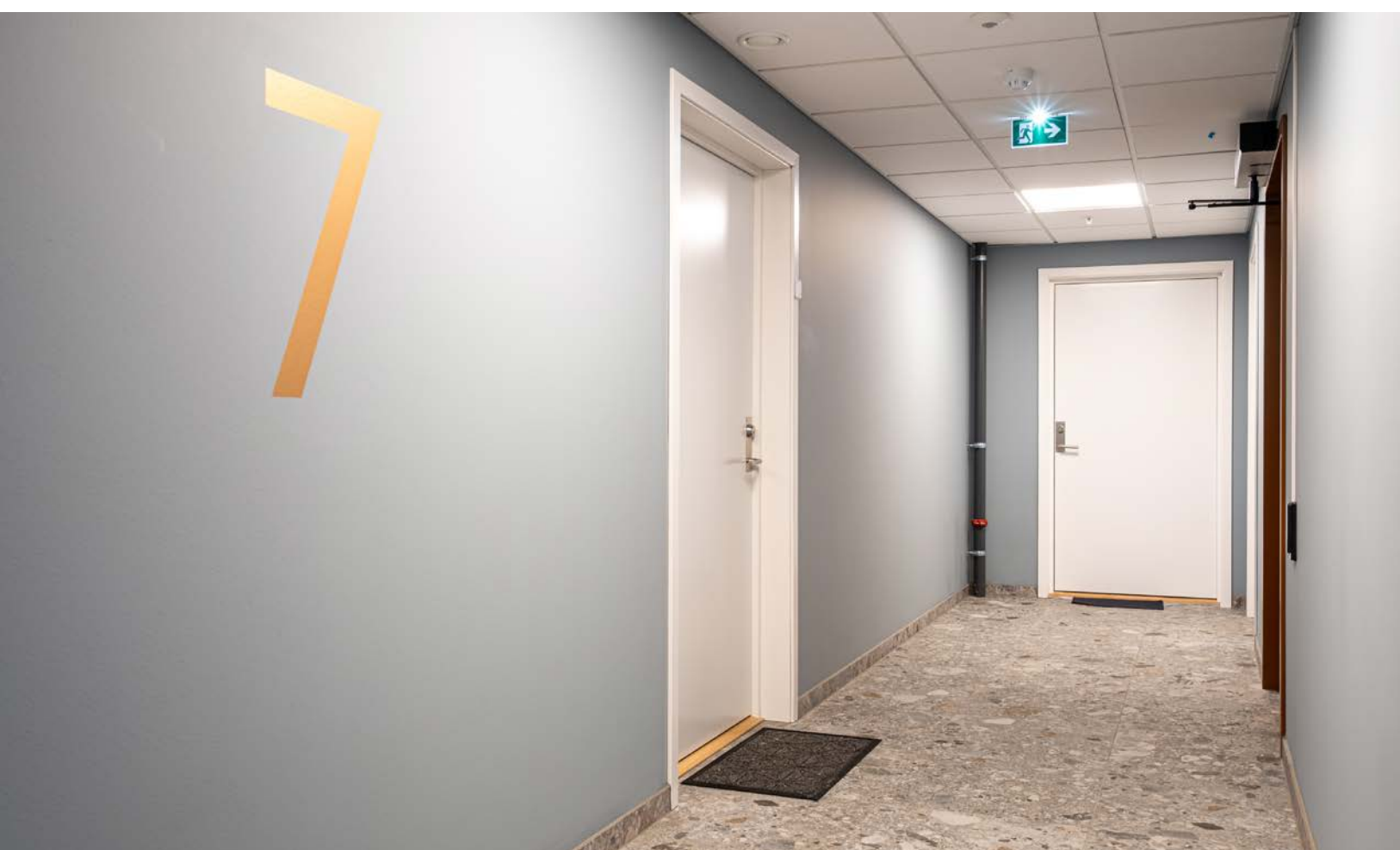
**Salgsoppgavedato**

13.05.2026







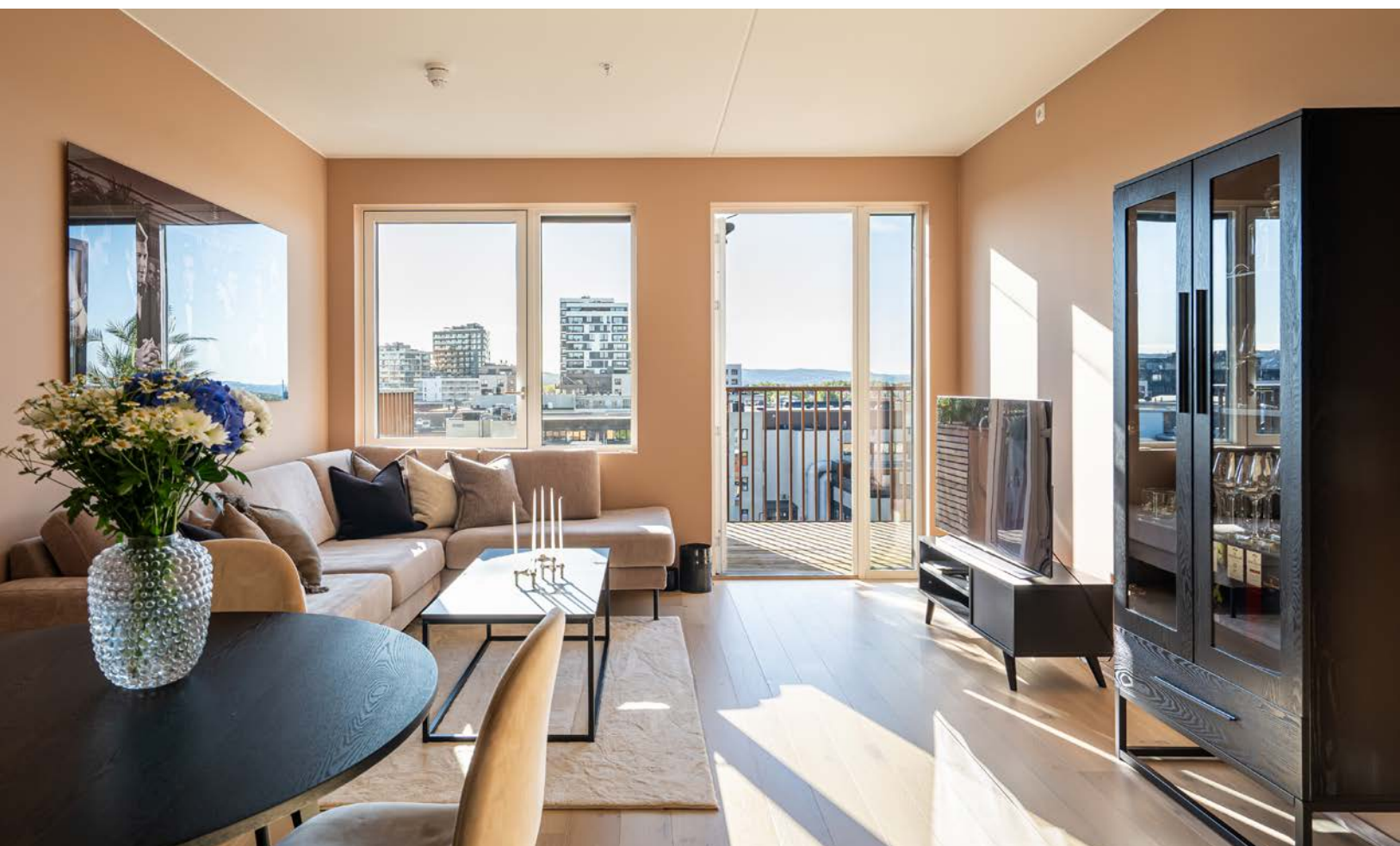






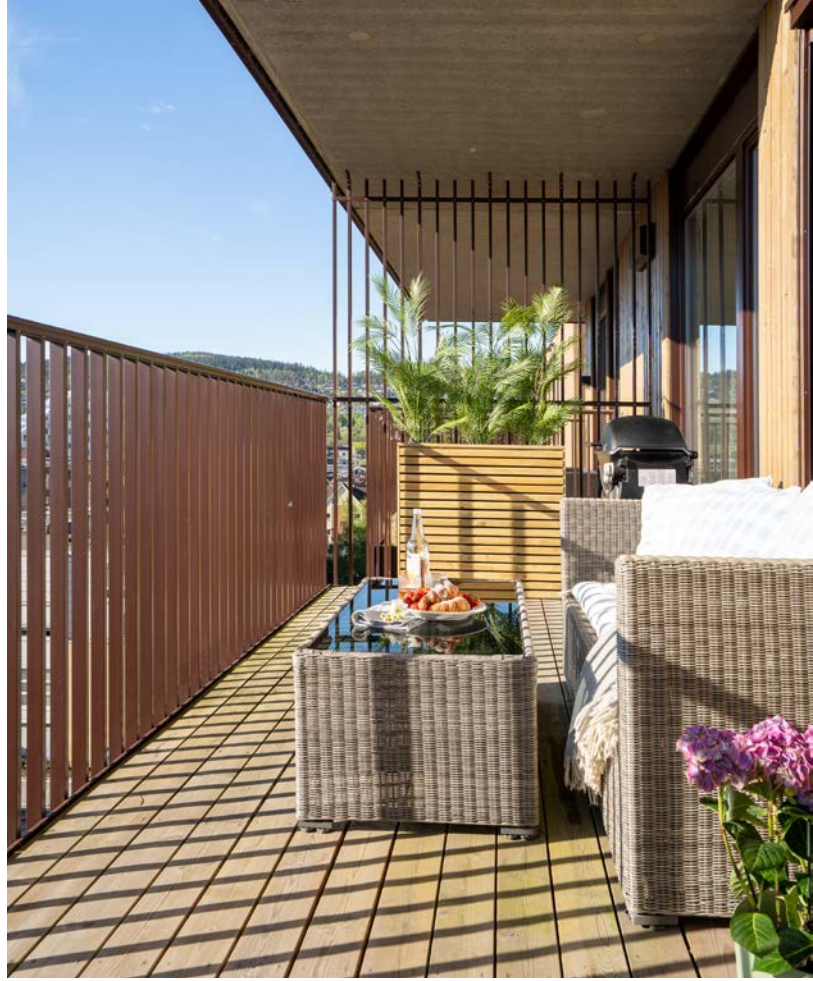


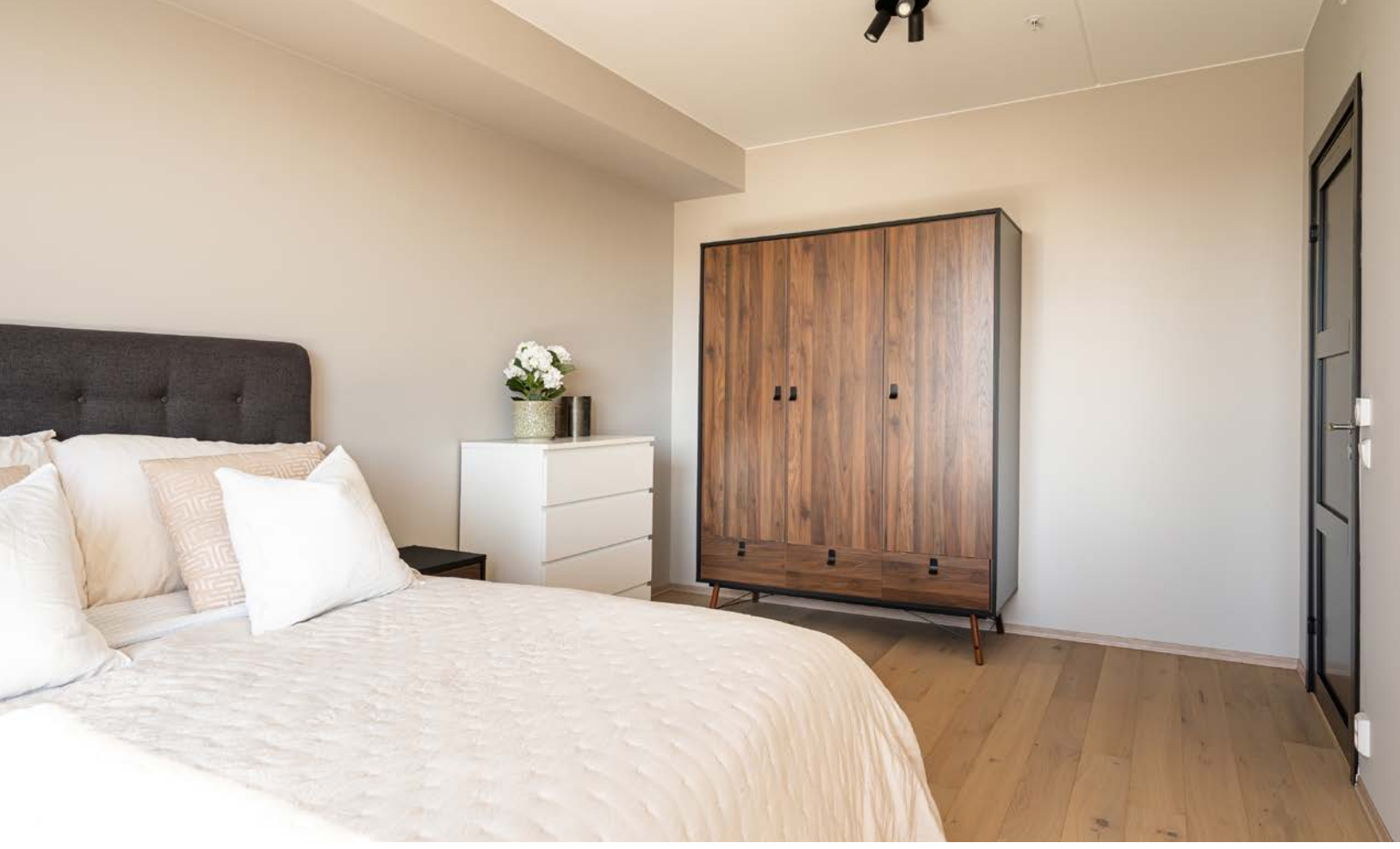












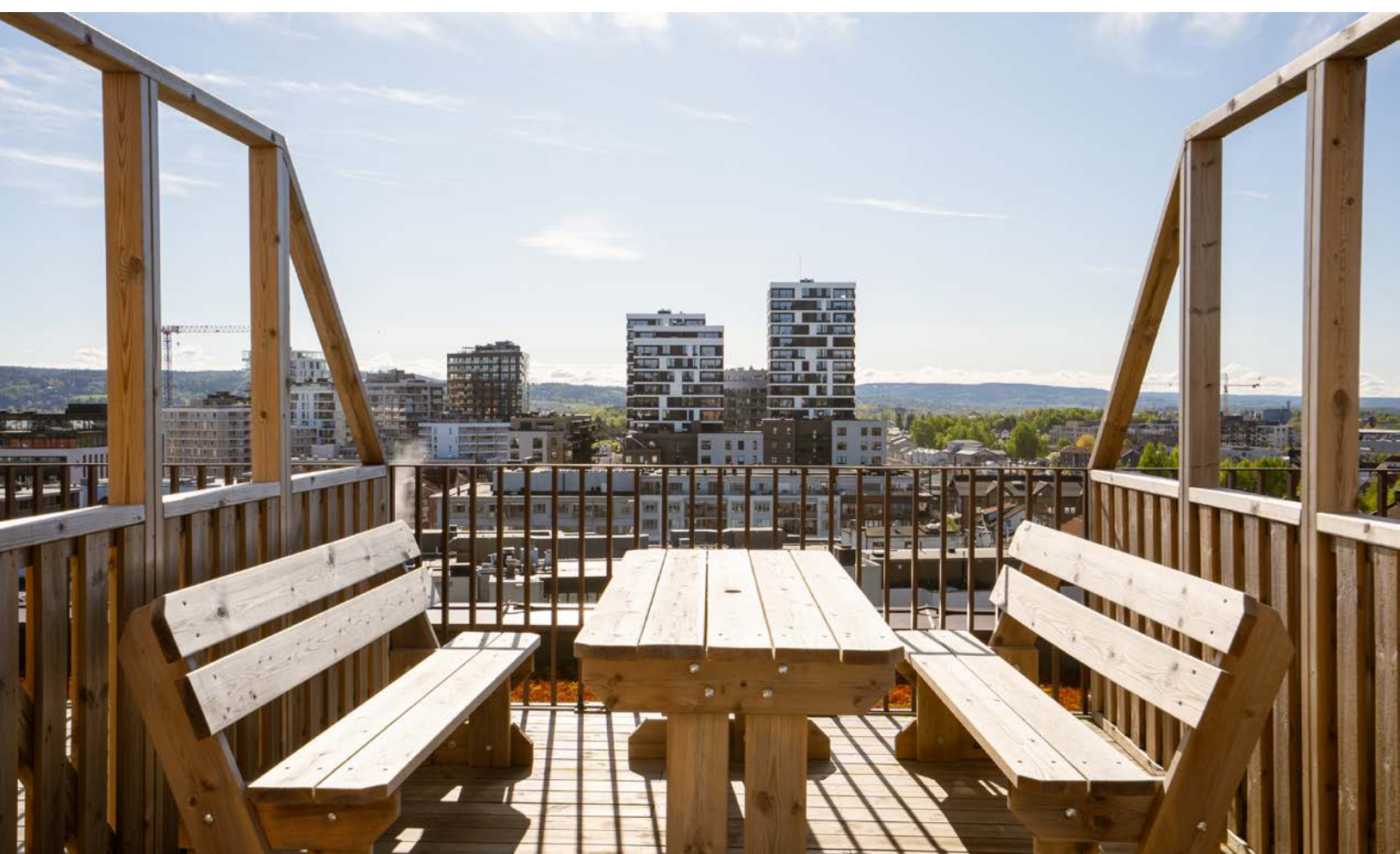






















BOD



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Torvgata 11B , 2000 LILLESTRØM
-  LILLESTRØM kommune
-  # gnr. 81, bnr. 74, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Planleggingen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke innmålt.

Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 21421-1601

Referansenummer: LK9064

Autorisert foretak: Boligtilstand AS



En del av

 Norske  
Boligrapporter

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

### Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie

post@boligtilstand-as.no

482 61 092

Medlem av  
**NITO**



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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

## OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, teknet med takstein.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.
- Sprinkleranlegg.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater og malte betongelementer.
- Himlingshøyde: Ca. 2,66 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Oppvarming:

- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

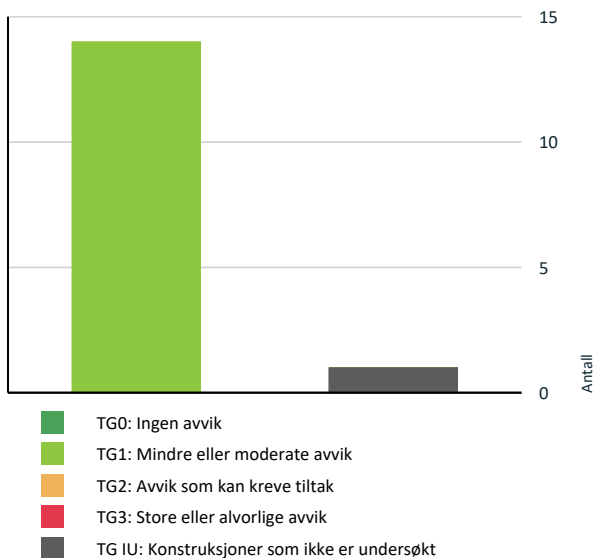
#### Boligbygg med flere boenheter

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

Fremviste plantegninger samsvarer med bruken under befaring.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige

vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

## 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 > 7. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2023

### Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 15 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,23 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggtknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

## VÅTROM

### 7. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet er fra byggeåret.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

### 7. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

# Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

## 7. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

## 7. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



## 7. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdruppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## 7. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbledet.

# Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## 7. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

## KJØKKEN

## 7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Alder på innredning: Fra byggeåret.  
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.  
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

## 7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

### Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømming.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## 1 TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Type: Vannbåren gulvvarme.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i entré.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?

Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Skjulte rør vurderes basert på alder og synlige tegn til skader på gulv fra gulvvarmen. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

## 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

Sikringer av jordfeilautomater.

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

**Det er fremvist samsvarserklæring for nyinstallasjon.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

# Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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?

**Ukjent**

## Generell kommentar

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

# 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 en 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7. etasje	67			67	15
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>67</b>	<b>5</b>			<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>72</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom		
Kjeller		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Fremviste plantegninger samsvarer med bruken under befaring.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Ida Nepstad Bengson	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	74		29	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
<b>Adresse</b> Torvgata 11B							
<b>Hjemmelshaver</b> Bengson Ida Nepstad, Aas Øyvind Hognås							

### Eiendomsopplysninger

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	12.05.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.05.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Øyvind Hognås Aas

Ida Nepstad Bengson

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Torvgata 11B

2000 Lillestrøm

3205-81/74/0/29



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Vi har ikke parkeringsplass, så har ikke fått med oss alt, men mener det var lagt ut noe på Vibbo angående noe vann lekkasje i garasjen etter vi flyttet inn og det hadde vært en storm. Dette har i såfall blitt ordnet, tror av utbygger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Vet ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Vet ikke, vet ikke om det er 2024 heller (finner ikke saken på Vibbo lenger).

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Ingen antydning til problem i denne leiligheten. Har derimot sett på Vibbo at det er en annen leilighet som har hatt problem med en lekkasje, men vet ikke noe mer om saken, står at rørlegger har ordnet det.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**



#### Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: vet ikke, kun fra noe informasjon fra Vibbo.

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ Ja

Ventilasjon er iht. til nødvendige krav og reguleringer, men har vært misnøye hos flere leiligheter, inkludert fra meg, på varme dager, men er ikke noe feil med ventilasjonen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

## Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Byggestøy: tidvis noe støy fra boligprosjekt (Timbre).  
Tidvis normal bystøy.

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



Har vært noe feil med garasjen (vet ikke noe om det, ettersom leiligheten ikke har egen garasjeplass), feilen er rettet opp så langt jeg kjenner til.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: vet ikke.

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

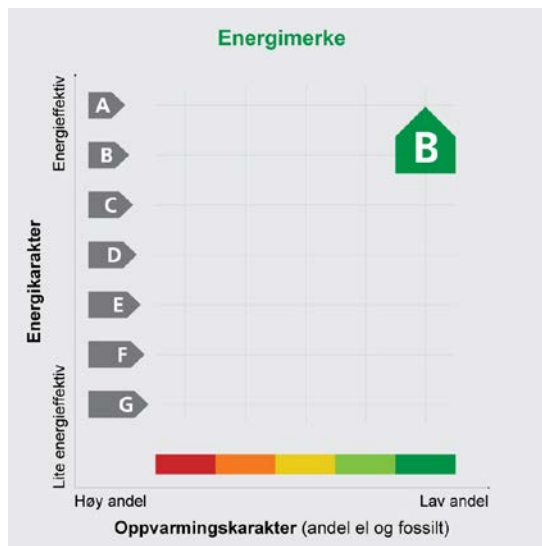
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Torvgata 11
Postnr	2000
Sted	Lillestrøm
Leilighetsnr.	
Gnr.	81
Bnr.	74
Seksjonsnr.	29
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0704
Merkenr.	A2023-1486459
Dato	28.05.2023



Innmeldt av Norconsult AS v/ Espen Hansen

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

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

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

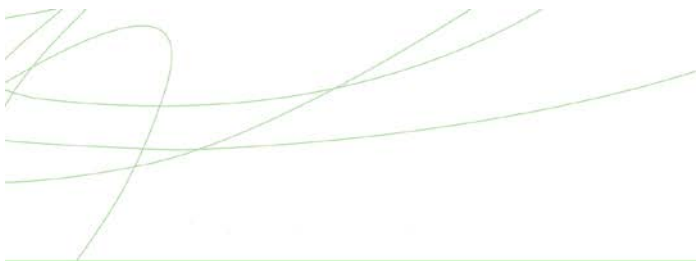
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

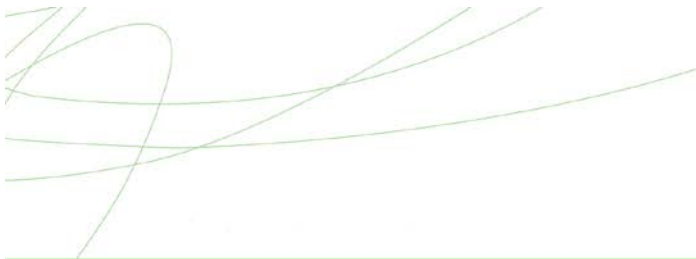
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER

**Bygningstype:** LEILIGHET

**Byggeår:** 2023

**BRA:** 66,0

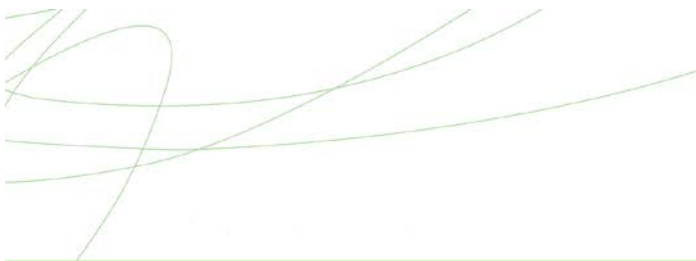
**Dato for lekkasjetallmåling:** Ikke angitt

**Type bygg:** Nybygg

**Energiregler (TEK-standard):** ENERGIREGLER 2016      Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

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



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Torvgata 11

Postnr/Sted: 2000 Lillestrøm

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0704

Dato: 28.05.2023 17:28:56

Energimerkenummer: A2023-1486459

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Norconsult AS v/ Espen Hansen

Gnr: 81

Bnr: 74

Seksjonsnr: 29

Festenr:

Bygnnr:

### Enhet

### Inngangsverdi

#### Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)

MatrikkelEnhetsIdentId

ByggIdentId

BruksenhetsIdentId

AdressIdentId

VegAdressIdentId

#### Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr. 3030

Gnr. 81

Bnr. 74

Snr. 29

Fnr.

Gateadresse Torvgata 11

Postnummer 2000

Poststed Lillestrøm

Bygningsnr.

Bolignr. H0704

Beskrivelse bolig/bygning Leilighet B603 (H0704)

Dato fil opprettet 18.05.2023

Bygningskategori BOLIGBLOKKER

Bygningskategori-Id (NVE-Id) 2

Bygningstype LEILIGHET

Byggeår 2023

#### Bygg standard

Type bygg Nybygg

TEK Standard ENERGIREGLER 2016

#### Energivurdering

Pliktig energivurdering Nei

Kjelanlegg Nei

Er vurdering opplastet Nei

Dato for opplastning

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
<hr/>	
Areal yttervegger	13 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	66 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	66 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	176 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	156,9 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,42 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,81 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
<hr/>	
<b>Driftstider, antall timer i døgn med drift</b>	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,36
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,62
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

### 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	18.5.2023
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	Norconsult AS
Navn person	Espen Hansen

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	13,0
---------------	------

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,2
Varmtvann	29,8
Vifter	6,6
Pumper	0,8
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	82,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5577 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	84,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3178 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	84,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5577 kWh/år

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

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	2399 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3178 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5577 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %
--------------------------------------	------

# VEDTEKTER

for

Kvartal 10 Sameie, org. nr.

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Kvartal 10 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Bebyggelsen og eiendommen gnr. 81, bnr. 74 i Lillestrøm kommune ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. Sameiet er et kombinert sameie som består følgende:

<b>Snr.</b>	<b>Formål</b>	<b>Bruk/virksomhet</b>
1	Næring	Lokale/restaurant
2	Næring	Lokale/treningscenter
3-56	Bolig	Boligseksjoner/leiligheter
57	Næring	Takhageparsell
58	Næring	Takhageparsell
59	Næring	Takhageparsell
60	Næring	Parkering Bolig – plass nr 1,2,3,4,5,6,9,8,9,10,19,20,21,22,23,24,25
61	Næring	Parkering Næring – plass nr 11,12,13,14,15,16,17,18

Angivelse av bruken/virksomheten for næringsseksjonene er kun til opplysning og ikke bindende for seksjonseiers fremtidige bruk av lokalene.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Hoveddeler og tilleggsdeler til den enkelte seksjon fremgår av seksjoneringen.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

(5) Disse vedtekter legger opp til at boligseksjonene og næringsseksjonene skal være mest mulig adskilt, og at de skal drifte hver sin del av sameiet.

### **1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og evt andre tilleggsarealer er ikke med i hoveddelens BRA. For seksjon 60 (Parkering Bolig) og seksjon 61 (Parkering Næring) fastsettes en vektet sameierbrøk.

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(6) Næringsseksjon 57-59 Takhageparsell kan dersom de ikke selges eller overføres sammen med boligseksjon i Kvartal 10 Sameie kun selges eller overføres til andre boligseksjoner i Kvartal 10 Sameie.

Utbygger [Kvartal 10 Bolig AS/Solon Eiendom ASA] vil eie og disponere over takhageparseller som ikke er solgt.

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Eventuelle krav om godkjenning fra myndighetene for næringsseksjonene må være ivarettatt og virksomheten skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning, oppsetting av gjerder og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Det er tinglyst erklæring datert 13.10.2020 og XX.XX.XXXX som sikrer allmenhetens rett til bruk av det private fellesarealet innenfor feltet; felles torg og gangpassasjer mot Brandvoldgata og Nittedalsgata.

(9) Det er tinglyst erklæring datert XX.XX.XXX som sikrer Kvartal 10 Sameie rett til kjørbart adkomst gjennom parkeringskjeller til Aveny Vest Eierseksjonssameie, gnr 81 bnr 42. Sameiet er ansvarlig for forholdsmessig andel av kostnader til fremtidig vedlikehold, utskifting og drift av adkomsten gjennom parkeringskjelleren. Kostnadsfordelingen er basert på

forholdsmessighet i forhold til antall parkeringsplasser på Felt A, B og evt. C, som blir etablert.

(10) Naboeiendommen gnr XX. Bnr XXX, eid av Norgesgruppen» har iht avtale av 5.9.2018 rett til å forberede for og etablere kjørbare adkomst gjennom garasjekjeller i Kvartal 10 Sameie sin eiendom og inn i naboeiendommens garasjekjeller i Aveny Vest Eierseksjonssameie. Felleskostnader til drift og vedlikehold av adkomstvei og port mot Nittedalsgata (hos Aveny Vest Eierseksjonssameie) skal fordeles forholdsmessig mellom alle parkeringsplassene i garasjeanlegget som benytter adkomstveien.

### **3-2 Enerett til bruk**

Boligseksjon 3-56 på den ene siden og næringsseksjon 1 og 2 på den andre siden har evigvarende enerett til å benytte deler av sameiets fellesareal som kun de har bruk for og som naturlig hører til hhv. bolig og næring, jf. eierseksjonsloven § 25 (6). Hvilke arealer dette gjelder er beskrevet nedenfor og er markert på plantegning inntatt som **vedlegg 1**.

Boligseksjonene 3-56 (bolig) har bl.a. evigvarende enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, takterrasser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene
- Boligseksjon 3-56 har evigvarende enerett til bruk av sportsbod i fellesareal, iht Esl § 25 6. ledd. 2 punktum. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass. Hver bod er tildelt egne nummer og fordeling av boder fremgår av vedlegg 2. Endring av etablert enerett etter dette punkt krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Næringsseksjon 1 og 2 har bl.a. evigvarende enerett til bruk av følgende arealer:

- Utvendig areal for varelevering, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.
- Utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine aktiviteter, forutsatt eventuelle krav til godkjenninger fra offentlige myndigheter. Bruk må skje på en slik måte at adgang og adkomst til boligseksjonene og øvrig fellesareal og tinglyste ferdsels- og oppholdsrett for allmenheten ikke hindres.
- Næringsseksjon 1 og 2 har enerett til bruk av utvendig fellesareal (areal for uteservering), utenfor sine fasade som ligger under himling og delvis ute i torvet som vist på vedlegg 3. Bruk må skje på en slik måte at adgang og adkomst til boligseksjonene og øvrig fellesareal og tinglyste ferdsels- og oppholdsrett for allmenheten ikke hindres.

Det skal ikke betales leie eller vederlag for bruksretten etter dette punkt, jfr dog vedtektenes pkt 5-1 (2).

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

### **3-3 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

(3) Det kan ikke fastsettes ordensregler som begrenser alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering/uteservering for næringsseksjonene ut over det som til enhver tid samsvarer med tiden og forholdende og/eller følger av offentlige normer godkjent av Lillestrøm kommune.

## **4. Parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

Parkering for bolig er organisert i en næringsseksjon, s. 60 (boligparkering), og består av ca. 17 p-plasser. Seksjon 61 er parkering for næring og består av 8 p-plasser. Parkeringsplassene er beliggende i U1.

Det er ikke gjesteparkeringsplasser i sameiet.

### **4-2 Rettslig og faktisk disposisjonsrett over næringsseksjon s. 61 næringsparkering**

Eier av seksjon 61 (næring) har full rettslig og faktisk disposisjonsrett over bruksenhetens som omfatter areal for parkering og disponibelt areal i bakkant av parkeringsareal, jf. også punkt 2-1 og 3-1. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel i denne.

### **4-3 Rettslig disposisjonsrett næringsseksjon s. 60 (Kvartal 10 Garasjesameie)**

P-plasser som inngår i næringsseksjon 60 er organisert i et eget tingsrettslig sameie; Kvartal 10 Garasjesameie. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 61 er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger [Kvartal 10 Bolig AS/Solon Eiendom ASA]

Eierandel i næringsseksjon 60 kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Kvartal 10 Sameie kun selges eller overføres til andre seksjoner i Kvartal 10 Sameie.

Utbygger [Kvartal 10 Bolig AS/Solon Eiendom ASA] vil eie og disponere fritt over eierandeler/p-plasser som ikke er solgt.

Utbygger Kvartal 10 Bolig AS forbeholder seg retten til å selge eierandel til p-plass til andre enn seksjonseiere i Kvartal 10 Sameie, og slik plass blir da fritt omsettelig. Slik plass skal dog fortrinnsvis søkes solgt eller overført til seksjonseier i sameiet.

Skjøte på slik sameieandel kan påføres nærmere bestemmelser om salg, pantsettelse mv.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter fremgår av Kvartal 10 Garasjesameies vedtekter, se vedlegg 3

### **4-4 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer U1**

Alle eiere og bruksrettshavere i næringsseksjon 60 boligparkering og næringsseksjon 61 næringsparkering må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Kvartal 10 sameiets vedtekter og ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til eiendommen.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal i næringsseksjon 60 kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Kvartal 10 Sameie.

#### **4-5 Vedlikeholdsplikt for garasjekjeller U1**

Kvartal 10 Sameie v/ styret er ansvarlig for drift og vedlikehold for felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller, herunder også forvaltning og administrasjon av næringsseksjon 61 Boligparkering – Kvartal 10 Garasjesameie.

#### **4-6 Kostnadsfordeling U1**

Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsarealer, adkomstarealer, kjørebane, port og andre felles funksjoner som kan tilknyttes garasjeanlegget skal fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Det samme gjelder øvrige felles drifts og vedlikeholdskostnader som kan knyttes til garasjeanlegget som blant annet:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- forsikring for garasjekjeller
- strøm/oppvarming/fjernvarme i garasjekjeller
- sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
- snømelteanlegg tilknyttet nedkjøring til garasje
- andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i garasjekjeller U1
- kostnader til GSM-key eller tilsvarende.
- Kostnader iht tinglyst kjøreadkomst, jfr vedtektenes pkt 3-1 (9)

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Kostnader til forvaltning og administrasjon av p-plasser i næringsseksjon 60 (boligparkering) skal fordeles på sameierne i denne.

Felleskostnader for p-plass innbetales til Kvartal 10 Sameie, som kan føre inntekter og kostnader til garasjeanlegget i eget underregnskap.

#### **4-7 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider – U1**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### **4-8 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne - U1 Boligparkering- næringsseksjon 60**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i næringsseksjon 58 Boligparkering i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten og eksklusivt areal**

(1) 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 til bruksenheten.

(2) Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. punkt 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

(3) Næringsseksjonene 1 og 2 har overflatevedlikeholdsplikt for «sine» fasader i 1. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører til sin seksjon, og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er næringsseksjonene fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

Næringsseksjonene har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter.

Næringsseksjon 1 og 2 ansvar for overflatevedlikehold for utvendig fellesareal (areal for uteservering), som ligger under himling og delvis ute i torvet som vist på vedlegg 2, jfr vedtektenes pkt 3-2.

Næringsseksjonene skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget.

Utskifting av overflater (belegningsstein) og reasfaltering etc. skal alltid fordeles iht. sameiebrøk.

- (4) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- a) inventar
  - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
  - c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
  - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
  - e) listverk, skillevegger, tapet
  - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
  - h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
  - j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.
- (5) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (6) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (7) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (8) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.
- (10) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (11) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (12) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (13) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, fasader, tak, bygningsmassen for øvrig 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.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1

Kostnader for utførelse av sameiets vedlikeholdsplikt skal fordeles slik det er angitt i vedtektenes punkt 6.

Hvis en seksjonseier ikke ivaretar sin vedlikeholdsplikt for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan sameiet utføre vedlikeholdet selv. Sameiet kan i slike tilfeller kreve å få sine utgifter dekket av seksjonseier. Før sameiet starter slikt vedlikehold, skal seksjonseier varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) 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, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Følgende prinsipp skal være førende ved fordeling av sameiets felleskostnader; felleskostnader skal så langt det er praktisk mulig henføres til eller fordeles basert på nytte/forbruk mellom hhv. seksjon 3-56 (bolig), seksjon 1 og 2 (næringslokaler), og seksjon 60 (boligparkering), næringsseksjon 61 (næringsparkering)

Øvrige felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

- (2) Seksjon 1 og 2 (næring) skal hver for seg dekke følgende kostnadselementer:
- Seksjonens andel av kommunale avgifter
  - Drift og vedlikehold av tekniske installasjoner og anlegg som bare betjener næringslokalene
  - Håndtering av avfall fra næringslokalene
  - Service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer)
  - Vakt- og alarmtjenester
  - Vaktmestertjenester for næringslokalene
  - Drift og vedlikehold av fellesarealer hvor næringslokalene har enerett til bruk, jfr. punkt 3-2
  - Vedlikehold som nevnt i punkt § 5-1 (3), herunder vedlikehold av «egen fasade» og vedlikehold og utskifting av vinduer og ytterdører til næringslokalene.
  - Øvrig vedlikehold og drift av anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringslokalene

Ovennevnte kostnader skal betales fullt ut av seksjon 1 og 2 som en særkostnad eller som del av sine forholdsmessige andeler av felleskostnader fordelt etter innbyrdes brøk. Kostnadene skal betales direkte i den grad det er praktisk mulig.

- (3) Seksjon 3-56 (bolig) skal dekke følgende kostnadselementer:
- Seksjonenes andel av kommunale avgifter
  - Drift og vedlikehold av tekniske installasjoner og anlegg som bare betjener boligdelen, herunder heis
  - Vedlikehold av fasade for boligdelen
  - Vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører, balkonger, membrandekker, sluk i boligdelen
  - Vedlikehold og drift av inngangspartier, ganger og oppganger i og til boligdelen
  - Håndtering av avfall fra boligseksjonene
  - Service og driftsavtaler i boligdelen (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.)
  - Vakt- og alarmtjenester
  - Vaktmestertjenester for boligdelen
  - Vedlikehold, drift og utskifting av øvrige anlegg og funksjoner i boligdelen
  - Drift og vedlikehold av fellesarealer hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jfr. punkt 3-2, herunder bl.a. strøm i «boligdelens» fellesarealer.

Ovennevnte kostnader skal fordeles mellom seksjon 3-56 etter innbyrdes sameierbrøk.

(4) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(5) Næringsseksjon 61 (næringsparkering) og Næringsseksjon 60 (boligparkering) skal kun, med de unntak som fremkommer av disse vedtekter, dekke kostnader slik det er angitt i vedtektenes punkt 4-6

Dersom kostnader forbundet med energi, ventilasjon mv. tilknyttet garasjeanlegget ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Kostnad skal fordeles med likt beløp pr. p-plass som disponeres av eiere eller bruksrettshavere i næringsseksjon 60 og 61.

Næringsseksjon 60 (Boligparkering) skal i tillegg dekke alle særskilte kostnader forbundet med at Kvartal 10 har påtatt seg forvaltning og administrasjon for næringsseksjon 60, Kvartal 10 Garasjesameie.

(6) Næringsseksjon 57-59 Takhageparseller og takhageparseller seksjonert som tilleggsareal skal kun dekke felleskostnader forbundet med sin bruk, som f.eks. kostnad til vannforbruk og andre kostnader er direkte forbundet med takhageparsellene. Styret kan fastsette felleskostnader for takhageparseller.

(7) Følgende kostnader skal fordeles med likt beløp pr seksjon, med unntak av næringsseksjon 57 til 61

- Styrehonorar med arbeidsgiveravgift
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til kontor/datautstyr, trykksaker, porto, SMS, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver.

(8) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter:

- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre, indre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6-1 (2-7) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, gårdsrom, øvrige fellesarealer, øvrige fellesfunksjoner og fellesanlegg, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(9) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann, radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det samme gjelder vann- og avløp dersom det er lagt til rette for individuell måling av forbruk for også dette. Kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) fordeles likt pr. seksjon eller målepunkt som avregnes. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke omfattes av individuelle målere avregnes etter nytte/plassering mellom hhv. seksjon 3-56 (bolig) og seksjon 1 og 2 (næring) og fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

(10) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i disse bestemmelser skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(11) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(12) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av denne bestemmelse § 6-1.

(13) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(14) Ved kostnadsfordeling mellom hhv. seksjon 3-56 (bolig), seksjon 1 og 2 (næring), og seksjon 61 (næringsparkering), seksjon 60 (boligparkering) skal det føres avdelingsregnskap. Næringsseksjon 57-59 (Takhageparsell) tilknyttes avdeling for bolig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto.

(3) For seksjon 1 og 2 (næring) kan det avtales at det foretas årlig avregning iht. avdelingsregnskap, jfr. punkt 6-1 (13). Med mindre det avtales annet skal det foretas avregning for næringsseksjon 1 og 2 slik at hver deres andel av egenkapital utgjør minimum summen av 1 år av deres årlig felleskostnader.

Med avregning menes i denne sammenheng innkreving av for lite eller utbetaling av for mye innkrevde felleskostnader.

Seksjon 1 og seksjon 2 kan på forespørsel bestille mva-rapportering fra forretningsfører. Kostnad til mva-rapport dekkes av seksjon 1 og seksjon 2.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Det bør fortrinnsvis være to medlemmer fra seksjon 3-56 (bolig) og ett medlem fra seksjon 1 eller 2 (næring).

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

#### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

### **9. Årsmøtet**

#### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på 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.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet stemmer hver seksjon etter sin sameierbrøk.

Ved avstemming i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har én stemme.

Tilsvarende har bare seksjon 1 og 2 (næring) stemmerett i saker som bare gjelder disse seksjonene, og hver næringsseksjon stemmer etter innbyrdes sameiebrøk.

Næringsseksjon parkering bolig s. 60 har 2 stemmer og næringsseksjon parkering næring S 61 har 1 stemme.

Næringsseksjon 57-59 (takparsell) har ikke stemmerett.

Dersom det er tvil om en sak bare angår næring eller bare bolig avgjøres dette av styret i Sameiet.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd. Det kreves også tilslutning fra seksjon 65 og 66 (næring) for vedtak som berører næringsseksjonens forretningsdrift og vilkår.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11. Diverse opplysninger**

### **11-1 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-2 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

### **11-3 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 60 U1 boligparkering – Kvartal 10 Garasjesameie**

Parkeringsplasser for bolig i sameiet er organisert i en egen næringsseksjon nr 60, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 60 utgjør et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 60 vil utbygger Kvartal 10 Bolig AS fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Kvartal 10 Garasjesameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon (parkering) s 60.

Så lenge styret i Kvartal 10 Sameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 60 betale utgiftsbidrag med likt beløp pr p-plass som disponeres, til Kvartal 10 Sameie. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 60 med parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres i et eget underregnskap eller avdelingsregnskap for garasjeanlegget som del av Kvartal 10 Sameies regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 60 skal dekke sin forholdsmessige andel av alle kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet med, samt kostnader til drifts og vedlikehold av kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige kostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 60 jfr vedtektenes punkt 4.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig

#### **11-4 Medlemskap i Forening**

Kvartal 10 Sameie har rett og plikt til å være medlem av forening som skal foreta drift og vedlikehold av Felles gangpassasje og Torg (F\_Torg1 og F\_Torg 2) iht utbyggingsavtale og reguleringsbestemmelser for for Kvartal 10.

Sameiet er da forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til forening som blir opprettet. Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter vil fremgå av foreningens vedtekter.

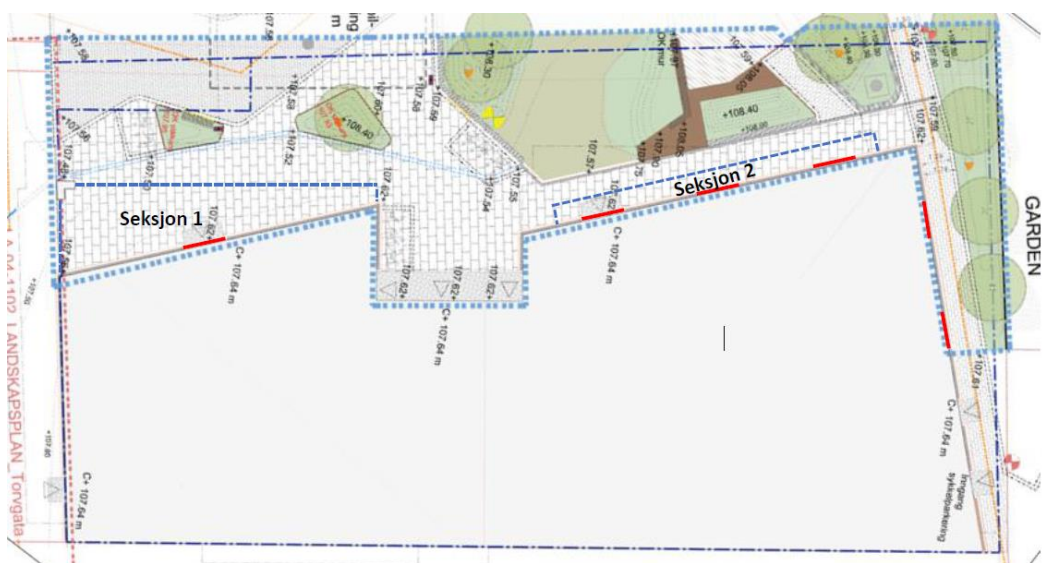
—

---

Vedlegg:

1. Bruks- og vedlikeholdsplan
2. Fordeling boder
3. Areal for uteservering
4. Vedtekter Kvartal 10 Garasjesameie
5. Vedtekter «Kvartal 10 Driftforening»

Vedlegg 3 : Enerett til bruk av uteareal for seksjon 1 og seksjon 2 (mørkeblå stiplestrek)



--- Ytre begrensning for disposisjonsrett til næringsseksjonene. For seksjon 2 maks. ytre avgrensning er 1m fra vegglinje

Bruken av disse utomhus-arealer må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene og øvrig fellesareal, og tinglyste ferdsels- og oppholdsrett for allmenheten ikke hindres.



KVARTAL TI

---

## HUSORDENSREGLER

### Kvartal 10 Sameie

#### 1. Hensikt og bakgrunn for husordensreglene

Kvartal 10 Sameie (sameiet) utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for andre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap for alle.

All kommunikasjon mellom andelshaver, beboer og styret skal gå gjennom Vibbo, alternativt kan e-post [kvartal10@styrerommet.no](mailto:kvartal10@styrerommet.no) benyttes.

#### 2. Overholdelse av husordensregler

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt eier er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, leietakere eller andre personer som gis adgang til boligen eller sameiets eiendom.

#### 3. Brudd på husordensreglene

Ved brudd på husordensreglene skal berørte parter forsøke å ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klager på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når hendelsen skjedde (dato/klokkeslett). Det henvises for øvrig til eierseksjonslovens § 39.

#### 4. Bruk av leiligheten

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenanse for andre.

Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 søndag til torsdag. Fredag og lørdag skal det være ro mellom midnatt og kl. 10:00. Hamring, boring og annet arbeid/ aktivitet som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeid/aktivitet unngås.

Ved spesielle anledninger, herunder selskap, som medfører ekstra støy i leiligheten eller på terrassen, skal naboene varsles på forhånd.

Seksjonseier plikter å registrere seg som bruker av <https://product.viscenario.com/> (FDVweb) og sørge for å sette seg inn i FDV-dokumentasjon, og gjøre nødvendig vedlikehold av installasjoner i leiligheten. Leietakere skal enten gis tilgang til portalen eller få en kopi av dokumenter.

All utleie skal søkes og godkjennes av styret. Avslag kan kun gis ved saklig grunn. Utleie under 3 måneder anses som saklig grunn.

## 5. Bruk av balkong/terrasse

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så lenge det ikke henges høyere enn rekkverket. Det er ikke tillatt å banke, riste eller luften tøy utover balkongkanten.

Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill. Bruk av kullgrill/engangsgrill er ikke tillatt. Vis hensyn til naboer under grilling.

For møblering av balkonger og terrasser henstilles det til å vise hensyn. Møblement må være forsvarlig sikret mot vind.

Dersom tre i pergola/plattinger på private takterrasser krever behandling henstilles det til at man benytter olje eller beis i godkjent farge bestemt av styret.

Beplantning på balkonger og terrasser skal være til minst mulig sjenanse for naboer.

Beplantning må kun skje i egnede pottes da røttene kan skade membran og/eller medføre skade på naboens eiendom. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende balkong/terrasser.

Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere.

Når det gjelder montering av markiser og annen solskjerming, må dette gjøres i henhold til retningslinjer utarbeidet av styret, se Vibbo.

Det er ikke tillatt å skyte ut fyrverkeri fra balkonger/terrasser eller fellesområder.

Bygningsmessige endringer som er av vesentlig grad på balkonger/terrasser må legges frem som sak og vedtas av sameiermøtet.

Det skal ikke plasseres søppel på balkonger/terrasser, og heller ikke bruke disse til lagringsplass på en måte som er til sjenanse for naboer.

## 6. Fellesarealer - inne

Sportsutstyr, klær, fottøy og andre gjenstander skal ikke hensettes i fellesareal, inkludert oppganger og ganger utenfor leilighetene. Det er avsatt plass for parkering av barnevogner som er skiltet spesielt. Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Ting som står lagret i fellesareal kan fjernes av styret uten at det medfører erstatningsplikt. Kostnader ved fjerning av ting eller avfall belastes beboeren som har satt dette fra seg. Dersom det ikke er kjent hvem dette er, blir kostnadene belastet sameiet. Det skiller ikke på om gjenstandene kan karakteriseres som søppel eller verdifulle bruksgjenstander.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesarealene. All informasjon som skal deles med resten av sameiet gjøres via oppslagstavla i Vibbo.

For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

- Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.

Alle postkasser skal ha uniformert merking, skilt bestilles hos skilthandel:

<https://skilthandelen.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004>

Seksjonseier plikter å merke døren til seksjonen med adresse og bruksenhetsnummer (f.eks. H0101), øverst i hjørnet av døren på samme side som hengsler.

## 7. Fellesarealer - ute

Sameiets utvendige fellesareal skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesarealene skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene. Beboere oppfordres til å ta vare på utvendige fellesområder, deriblant bygninger, trær, busker og gressplener. Fotballparking og lignede aktiviteter er ikke tillatt på sameiets fellesareal. All parkering av motorkjøretøy på sameiets område er forbudt.

Røyking er ikke tillatt i garasje eller andre fellesområder, både utendørs og innendørs.

Mating av fugler eller andre dyr er strengt forbudt. Dette gjelder både egen balkong/terrasse og fellesarealer da dette kan tiltrekke seg skadedyr.

## 8. Regler for bruk av garasje- og sykkelanlegg

All kjøring i garasjeanlegget må være forsiktig og hensynsfull. Farten skal være lav.

Motoriserte kjøretøy oppbevares innenfor egen oppmerket parkeringsplass. Utstyr som er relatert til dette kan også oppbevares på egen parkeringsplass. Utstyret oppbevares på en slik måte at det er innenfor oppmerket plass og ikke til sjenanse for andre.

Sykler må oppbevares på egne oppmerkede plasser i sykkelanlegget, det er i

utgangspunktet 2 plasser til hver seksjon merket med seksjons nummer (f. eks. H0101).

Det er ikke tillatt å dekke til nettingvegger i bodene da sprinkleranlegget er avhengig av at vann fra anlegget skal komme til overalt dersom det skulle oppstå en brann. Av samme grunn må det være minst 50 cm fritt rom mellom sprinklerhode og det som lagres i boden. Gjenstander, løsøre og søppel utenfor egen parkeringsplass og/eller bod, vil bli fjernet uten forvarsel for seksjonseiers regning. Det skiller ikke på om gjenstandene kan karakteriseres som søppel eller verdifulle bruksgjenstander.

Feilparkerte biler blir fjernet uten forvarsel for eiers regning og risiko.

## 9. Avfallshåndtering

Husholdningsavfall skal sorteres iht. gjeldende regler for Lillestrøm kommune og kastes i de respektive nedkastene for avfall. Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. i avfallet.

Beboere er forpliktet til å følge informasjon gitt av ROAF når det gjelder bruk av avfallssystemet til sameiet. Avfall tømmes med sugebil og det er viktig at ikke nedkast blir tettet ved at man ikke håndterer avfallet på en riktig måte. Dette medfører ekstra kostnader som går ut over alle i fellesskapet.

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og avfallsområde er ikke tillat.

## 10. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer. Kjæledyr skal være under eiers kontroll ved opphold i Sameiets arealer. Ekskrementer etter kjæledyr skal fjernes.

oooOOOooo

Romerike Eiendomsmegling AS  
Aktiv avd. Lillestrøm v/Albertine Schaug  
Torvet 5, 2000 LILLESTRØM  
E-post: albertine.schaug@aktiv.no

Deres ref.: 1204260069 . Vår ref.: 0971-1-29

Dato: 06.05.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Kvartal 10 Sameie  
Organisasjonsnr: 931604384  
Seksjonseier: Aas, Øyvind Hognås  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 29  
Adresse: Torvgata 11 B, 2000 LILLESTRØM  
Seksjonsnummer: 29  
Gnr. 81  
Bnr. 74

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8656946.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering for bolig er organisert i en næringsseksjon, s. 60 (boligparkering), og består av ca. 17 p-plasser. Viser til vedtektene, punkt 4-3 Rettslig disposisjonsrett næringsseksjon s. 60 (Kvartal 10 Garasjesameie). P-plasser som inngår i næringsseksjon 60 er organisert i et eget tingsrettslig sameie. Tinglyst eierandel 1/17 pr p-plass. Tinglyses som realssameie. Fremkommer av grunnboksutskrift for seksjon 60. Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter fremgår av Kvartal 10 Garasjesameies vedtekter, se vedlegg 3. Seksjon 61 er parkering for næring og består av 8 p-plasser. Viser til vedtektene, punkt 4-2 Rettslig og faktisk disposisjonsrett over næringsseksjon s. 61 næringsparkering. Parkeringsplassene ligger i U1. Det påløper felleskostnader for p-plassene. Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. Det er ikke gjesteparkeringsplasser i sameiet.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 158,79,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader lik	392,89	
Felleskostnader BO	3 196,91	
Internett	569,00	199,00 fra 01.07.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	522,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	19 528,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Petter Ekrem Sjøli pr. e-post: petter.ekrem.sjoli@obos.no eller telefon: 22 86 75 68.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Håkon Ingvaldsen, e-post: kvartal10@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 971

KVARTAL 10 SAMEIE

## Velkommen til årsmøte i KVARTAL 10 SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Frelsesarmeen sine lokaler, Brandvoldgata 21, 2000 Lillestrøm.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Pølser og brus (øl)

Etter årsmøtet inviteres alle eiere og beboere til "Pølser og Brus" på taket av Oppgang 1. Uformell samling for å bli litt bedre kjent med de vi treffer i heisen nå og da :-)

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Grensejustering/overskjøting av areal til Lillestrøm kommune
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Revidering av selskapets vedtekter
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i KVARTAL 10 SAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Grensejustering/overskjøting av areal til Lillestrøm kommune

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Kvartal 10 sameie er eier av areal som er regulert til "Offentlig Fortau" i gjeldende reguleringsplan, arealet fremkommer av vedlagt Situasjonsskart. Ettersom arealet er offentlig, skal dette driftes og forvaltes av Lillestrøm kommune. For å overføres arealet til kommunen er det behov for at generalforsamlingen vedtar en grensejustering/overskjøting av arealet til tilliggende eiendom som er eid av Lillestrøm kommune.

Tiltaket vil ikke påvirke sameiet og kostnadene vil dekkes av utbygger.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at grensejusteringen/overskjøtingen blir godkjent.

Forslag til vedtak

Godkjennes

Vedlegg

1. KVARTAL-10-Situasjonsskart.pdf

---

Sak 6

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

## Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

## Vedlegg

2. 0971 Kvartal 10 Sameie.pdf

3. Årsregnskap 2024- 0971.pdf

---

Sak 7

## Revidering av selskapets vedtekter

### Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

### Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

### Styrets innstilling

Endringer er merket i utkastet. Tekst som skal ut er streket over og ny tekst er merket med gult. Punkter av betydning er:

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

Nytt pkt. (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen er ikke tillatt. . Utleie av boligseksjoner skal ha en minimumsperiode på 6 måneder. En eier må ha bodd i boligen i minst ett (1) år før den kan leies ut. Fremleie er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Styret kan kun gi samtykke ved dokumentert særskilt behov.

Nytt pkt. (4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Eier plikter å informere leietakere om sameiets husordensregler. Brudd på disse kan føre til bøter eller andre sanksjoner fastsatt av styret. Hvis en utleieenhet gjentatte ganger forårsaker ulemper for sameiet (som støy, forsøpling, falske brannalarmer, eller andre vesentlige brudd på husordensreglene), kan styret ilegge bøter eller pålegge eier å si opp leieforholdet.

Nytt pkt. (6) Næringsseksjon 57-59 Takhageparsell kan dersom de ikke selges eller overføres sammen med boligseksjon i Kvartal 10 Sameie kun selges eller overføres til andreboligseksjoner i Kvartal 10 Sameie.

Utbygger [Kvartal 10 Bolig AS/Solon Eiendom ASA] vil eie og disponere over takhageparseller som ikke er solgt.

Når en Takparsell omsettes skal Sameiet tilbys parsellen til samme pris som høyeste bud for å innlemme denne i sameiets fellesareal.

#### 6-1 Felleskostnader

Nye punkter under pkt. (3)

• For å dekke økt slitasje på fellesarealer og administrative kostnader som følge av utleie, skal det pålegges et tillegg i felleskostnadene på 20 % for seksjoner som leies ut. Dette tillegget innkreves sammen med den ordinære felleskostnaden..

- Seksjonseiere som leier ut sin enhet, må stille garanti, depositum eller dokumentere en forsikring til sameiet for å dekke eventuelle skader på fellesarealer forårsaket av leietakere. Sikkerheten skal tilsvare 3 månedsleier.

#### Lagt til nytt vedlegg 2 - Oversikt over Boder

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Revidering av selskapets vedtekter
- Mot Revidering av selskapets vedtekter

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. 2-1 Rettslig disposisjonsrett Nytt pkt. (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen er ikke tillatt. Utleie av boligseksjoner skal ha en minimumsperiode på 6 måneder. En eier må ha bodd i boligen i minst ett (1) år før den kan leies ut. Fremleie er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Styret kan kun gi samtykke ved dokumentert særskilt behov.

2. 2-1 Rettslig disposisjonsrett Nytt pkt. (4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Eier plikter å informere leietakere om sameiets husordensregler. Brudd på disse kan føre til bøter eller andre sanksjoner fastsatt av styret. Hvis en utleieenhet gjentatte ganger forårsaker ulemper for sameiet (som støy, forsøpling, falske brannalarmer, eller andre vesentlige brudd på husordensreglene), kan styret ilegge bøter eller pålegge eier å si opp leieforholdet.

3. 2-1 Rettslig disposisjonsrett Nytt pkt. (6) Næringsseksjon 57-59 Takhageparsell kan dersom de ikke selges eller overføres sammen med boligseksjon i Kvartal 10 Sameie kun selges eller overføres til andreboligseksjoner i Kvartal 10 Sameie. Utbygger [Kvartal 10 Bolig AS/Solon Eiendom ASA] vil eie og disponere over takhageparseller som ikke er solgt. Når en Takparsell omsettes skal Sameiet tilbys parsellen til samme pris som høyeste bud for å innlemme denne i sameiets fellesareal.

4. 6-1 Felleskostnader Nye punkter under pkt. (3) • For å dekke økt slitasje på fellesarealer og administrative kostnader som følge av utleie, skal det pålegges et tillegg i felleskostnadene på 20 % for seksjoner som leies ut. Dette tillegget innkreves sammen med den ordinære felleskostnaden.. • Seksjonseiere som leier ut sin enhet, må stille garanti, depositum eller dokumentere en forsikring til sameiet for å dekke eventuelle skader på fellesarealer forårsaket av leietakere. Sikkerheten skal tilsvare 3 månedsleier.

5. 6-1 Felleskostnader Nye punkter under pkt. (3) • Seksjonseiere som leier ut sin enhet, må stille garanti, depositum eller dokumentere en forsikring til sameiet for å dekke eventuelle skader på fellesarealer forårsaket av leietakere. Sikkerheten skal tilsvare 3 månedsleier.

6. Vedlegg 2 – Oversikt over boder

#### Vedlegg

4. 2025-04-08 Utkast reviderte Vedtekter Sameiet Kvartal 10.pdf

---

Sak 8

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 280 000

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Innstilling

For å unngå at alle medlemmene i styret er på valg samme år, velges de som allerede har sittet i 2 år kun for 1 år.

Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håkon Ingvaldsen  
Innstilt av Valgkomiteen.

**Valg av 2 styremedlem**. Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem.:

- Erik Aurdal  
Innstilt av Valgkomiteen
- Pål Johansen  
Innstilt av Valgkomiteen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Kamphus  
Innstilt av Valgkomiteen
- Ellen Margrethe Bull  
Innstilt av Valgkomiteen

Vedlegg

1. Innstilling\_valgkomite\_Kvartal10\_2025-2026.pdf



# Styrets årsrapport

## Aktivitetsrapport – Sameiet QX (Kvartal 10)

### 1. Innledning

Denne Aktivitetsrapporten gir en oversikt over styrets arbeid i Sameiet QX (Kvartal 10) for perioden mai 2024 til april 2025. Rapporten oppsummerer de viktigste aktivitetene og beslutningene som er tatt, inkludert vedlikehold, økonomiske forhold, leverandøravtaler og beboeraktiviteter. Styret har bestått av engasjerte medlemmer som har arbeidet for å ivareta fellesinteressene til beboerne og sikre et trygt, funksjonelt og trivelig bomiljø.

### 2. Styrets arbeid

#### Administrasjon

Styret har avholdt regelmessige møter gjennom året, med totalt 9 protokollerte møter. Det har vært et aktivt styreår med stort engasjement, der flere av møtene har inkludert diskusjoner og informasjon på et meget detaljert nivå.

#### Kommunikasjon

Styret har kommunisert med beboerne hovedsakelig gjennom Vibbo, e-post og ved oppslag i fellesarealene. Vi oppfordrer alle beboere til å ta kontakt via Vibbo med innspill, spørsmål eller henvendelser om praktiske forhold.

#### Vedlikeholdsarbeid og prosjekter

Året har vært preget av flere større tiltak:

- Oppgradering og utvidelse av kameraovervåking for økt sikkerhet.
- Drift og forbedring av nøkkelsystem og adgangskontroll.
- Innføring av nye vaskerutiner etter misnøye – ny avtale inngått.
- Fuglesikring etablert.
- Brannøvelse gjennomført.
- Hagegruppen vært meget aktiv
- Flere oppgaver skal over på vaktmester. Snømåking har vært for dårlig.
- Sak mot Realbygg ifm. vann i garasjen og ettårsbefaring pågår hvor engasjement av OPAK har vært krevende.

#### Leverandører og avtaler

Styret har reforhandlet eller inngått nye avtaler med blant annet:

- Telenor – Krever stadig oppfølging av avtale. (Dobling i 2024 og økning på 20% i 2025)
- Vaskefirma (ny avtale for forbedret vaskefrekvens og kvalitet)
- Kamera- og sikkerhetsleverandør (Utvidelse av kamerasystem, bedre sikring og merking)
- Forhandlinger og juridisk oppfølging vedr. driftsavtalen med Aveny Vest
- Solon og Realbygg i forbindelse med reklamasjon og vedlikehold.

#### Utfordringer knyttet til enkelte utleieenheter

Styret opplever at enkelte leiligheter gir mer støy og utfordringer enn andre. Dette gjelder både hyppige utskiftninger av beboere og oppførsel som ikke er innenfor husordensreglene eller normal folkeskikk. Det skal understrekes at de aller fleste beboere oppfører seg eksemplarisk, men utfordringene kommer i hovedsak fra enheter som leies ut. Styret sitt inntrykk er at noen leietakere har et annet forhold til boligen enn eiere, og at dette gir seg utslag i lavere ansvarsfølelse. Siden andelen utleieenheter er relativt høy i Sameiet (18 av

54 enheter), ber styret årsmøte vedta tiltak for å øke andelen eierbeboede leiligheter. Dette vil blant annet innebære forslag til justeringer i vedtektene, som fremmes for årsmøtet. Styret skal også utforme velkomst til nye eiere og leietagere som inneholder relevant informasjon som nye eiere / leietagere kan signere på.

#### **Uforutsette hendelser**

Sameiet har vært utsatt for flere innbruddsforsøk i tekniske rom og garasje. Dette førte til en rekke tiltak innen sikring, kameraovervåkning, plakatmerking og oppfølging av adgangsforhold. Det er også håndtert utfordringer med vanninntrenging i garasjen, samt juridiske spørsmål knyttet til overdragelse av areal til kommunen.

#### **Beboeraktiviteter**

Det ble arrangert sosialt samvær på takterrassen i 2024, samt etter årets årsmøte. Hagegruppen ble påskjønnert med middag som takk for innsatsen.

### **3. Økonomisk oversikt**

Årsregnskapet viser at vi leverer bedre enn budsjettet og øker egenkapitalen med 450.000 som gir oss en egenkapital på nesten 1,3 pr 31/12. Målet til styret er å få en solid egenkapital før vi eventuelt reduserer felleskostnadene. Dette for å sikre god og sikker langsiktig drift. Det er gjort investeringer i sikkerhet, vedlikehold og renhold, men disse er håndtert innenfor tilgjengelige midler.

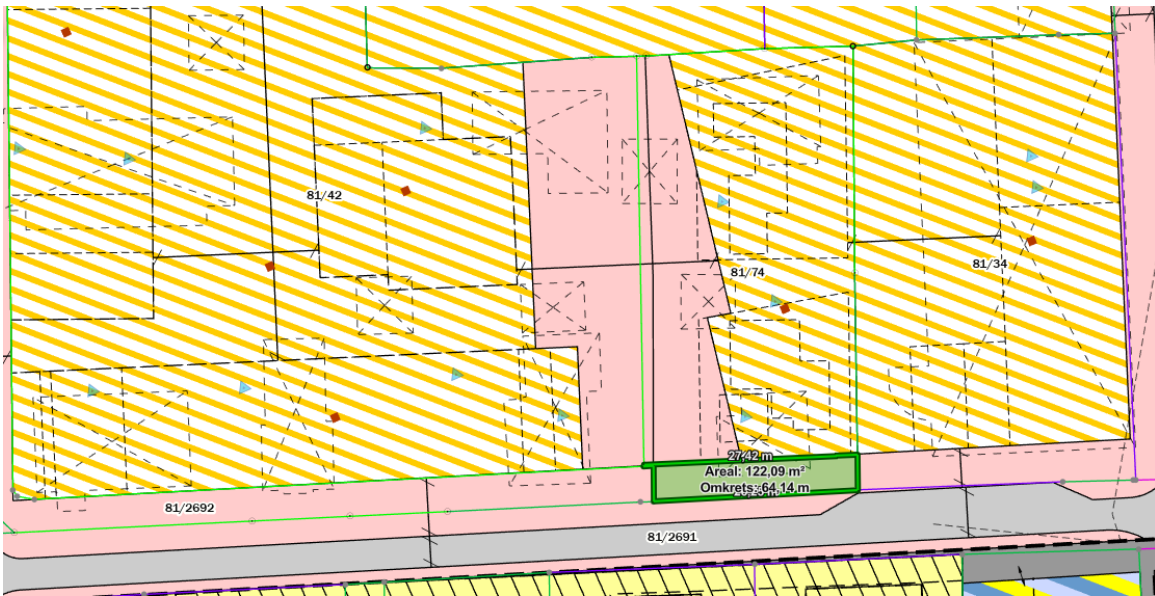
Budsjettet for 2025 ble enstemmig vedtatt og tar høyde for forventede kostnader samt en forsiktig buffer for uforutsette utgifter.

### **4. Fremtidsplaner**

Styret har identifisert følgende fokusområder for kommende periode:

- Oppfølging og ferdigstillelse av ettårskontroll med utbygger.
- Bedre strukturer for kommunikasjon og tilsyn.
- Fortsatt fokus på sikkerhet og trygghet i fellesarealer.
- Forbedre informasjon til nye beboere og leietagere i forbindelse med skifter.
- Vurdere mulighet for kjøp av næringsparkeringsplasser.
- Justering av vedtekter for å regulere utleie bedre.
- Sette gode rutiner og justere arbeidsmengden til styret med tanke på å senke styrehonorar og belastningen for deltagelse i styret.

## Vedlegg 2 - Situasjonsskart



## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KVARTAL 10 SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KVARTAL 10 SAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2024</li><li>• Resultatregnskap 2024</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
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."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-19 23:52:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EP35B-CU3EF-AVWSA-ZH210-GXD03-Y5MQW

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.

Vedlegg 2

### 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.

13 av 13

09/11

Sameie.pdf

**KVARTAL 10 SAMEIE**  
**ORG.NR. 931 604 384, KUNDENR. 971**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 844 010	1 589 602	2 878 000	3 012 331
Ladeinntekter EL-bil		20 787	6 553	0	0
Andre inntekter	3	24 369	437 880	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 889 166</b>	<b>2 034 035</b>	<b>2 878 000</b>	<b>3 012 331</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-33 840	0	-32 000	-36 000
Styrehonorar	5	-240 000	0	-240 000	-280 000
Avskrivninger		-17 082	-5 694	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 381	-14 335	-15 000	-15 600
Forretningsførerhonorar		-81 080	-44 916	-89 000	-93 450
Konsulenthonorar	7	-69 138	-53 396	-55 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-410 991	-308 766	-551 000	-508 400
Forsikringer		-149 931	-86 577	-150 000	-172 000
Kommunale avgifter	9	-507 526	-385 202	-730 000	-619 000
Kostnader sameie		0	0	-50 000	-10 000
Energi/fyring	10	-219 421	-73 514	-260 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-279 147	-122 092	-269 000	-279 760
Andre driftskostnader	11	-417 765	-123 280	-435 000	-298 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 436 301</b>	<b>-1 217 772</b>	<b>-2 876 000</b>	<b>-2 532 210</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>452 865</b>	<b>816 263</b>	<b>2 000</b>	<b>480 122</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	13 301	2 965	0	35 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>13 301</b>	<b>2 965</b>	<b>0</b>	<b>35 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>466 166</b>	<b>819 228</b>	<b>2 000</b>	<b>515 122</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		466 166	819 228		

**KVARTAL 10 SAMEIE**  
**ORG.NR. 931 604 384, KUNDENR. 971**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler		62 634	79 716
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>62 634</b>	<b>79 716</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 059	6 122
Forskuddsbetalte kostnader		150 374	122 465
Andre kortsiktige fordringer	13	1 150	0
Driftskonto OBOS-banken		152 720	1 000 902
Sparekonto OBOS-banken		1 007 177	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 336 480</b>	<b>1 129 490</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 399 114</b>	<b>1 209 206</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	14	1 285 394	819 228
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 285 394</b>	<b>819 228</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 302	31 020
Leverandørgjeld		62 767	46 623
Energiavregning		0	312 334
Annen kortsiktig gjeld	15	26 652	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>113 720</b>	<b>389 978</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 399 114</b>	<b>1 209 206</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 15.02.2025  
Styret i Kvartal 10 Sameie

Håkon Ingvaldsen/s/

Janne Løvlie/s/

Erik Aurdal/s/

Pål Johansen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	2 112 480
Internett bolig	282 582
Felleskostnader likt bolig	236 520
Felleskostnader næring	148 428
Garasjeleie	30 300
Leie garasje	14 400
Felleskostnader likt næring	8 760
Lader el-bil	7 015
Takparsell bolig	3 525
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 844 010</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Elbil	13 954
Opprydding kundereskontro	35
Startkapital	10 380
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>24 369</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-33 840</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 240 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 381.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 084
Opak AS	-66 054
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-69 138</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 838
Drift/vedlikehold elektro	-223 791
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 484
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 200
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 563
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 990
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 796
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 408
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-45 922
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-410 991</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-314 044
Renovasjonsavgift	-193 482
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-507 526</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-142 674
Fjernvarme	-76 747
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-219 421</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 213
Container	-2 058
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-106 444
Datautstyr	-15 175
Annet driftsmateriale	-845
Vaktmestertjenester	-119 691
Vakthold	-4 707
Renhold ved firmaer	-97 650
Snørydding	-13 764
Andre fremmede tjenester	-15 345
Kontor- og datarekvisita	-1 750
Andre kontorkostnader	-23 938
Bank- og kortgebyr	-2 922
Øreavrundning	-1
Velferdskostnader	-12 263
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-417 765</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	12 878
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	423
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 301</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 150
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 150</b>

**NOTE: 14****EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Andel bolig	1 243 924	801 454
Andel næring	66 655	21 336
Andel garasje	-25 185	-3 561
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>1 285 394</b>	<b>819 228</b>

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-26 652
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-26 652</b>

## Resultatanalyse 2024

### Kvartal 10 Sameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	2 844 010	2 878 000	33 990	1 %
Ladeinntekter EL-bil	20 787	0	-20 787	100 %
Andre inntekter	24 369	0	-24 369	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2 889 166</b>	<b>2 878 000</b>	<b>-11 166</b>	<b>0 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-33 840	-32 000	1 840	-6 %
Styrehonorar	-240 000	-240 000	0	0 %
Avskrivninger	-17 082	0	17 082	100 %
Revisjonshonorar	-10 381	-15 000	-4 619	31 %
Forretningsførerhonorar	-81 080	-89 000	-7 920	9 %
Konsulenthonorar	-69 138	-55 000	14 138	-26 %
Drift og vedlikehold	-410 991	-551 000	-140 009	25 %
Forsikringer	-149 931	-150 000	-69	0 %
Kommunale avgifter	-507 526	-730 000	-222 474	30 %
Kostnader sameie	0	-50 000	-50 000	100 %
Energi/fyring	-219 421	-260 000	-40 579	16 %
TV-anlegg/bredbånd	-279 147	-269 000	10 147	-4 %
Andre driftskostnader	-417 765	-435 000	-17 235	4 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-2 436 301</b>	<b>-2 876 000</b>	<b>-439 699</b>	<b>15 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>452 865</b>	<b>2 000</b>	<b>-450 865</b>	<b>-22 543 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	13 301	0	-13 301	100 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>13 301</b>	<b>0</b>	<b>-13 301</b>	<b>100 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>466 166</b>	<b>2 000</b>	<b>-464 166</b>	<b>-23 208 %</b>

## VEDTEKTER

for

Kvartal 10 Sameie, org. Nr 931604384

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet  
Vedtektene er med oppdateringer er vedtatt på ordinært årsmøte 29 april 2025.  
Endringer for utleie – gjelder ikke inngåtte forhold før 1/5-2025

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Kvartal 10 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Bebyggelsen og eiendommen gnr. 81, bnr. 74 i Lillestrøm kommune ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. Sameiet er et kombinert sameie som består følgende:

Snr.	Formål	Bruk/virksomhet
1	Næring	Lokale/restaurant
2	Næring	Lokale/treningssenter
3-56	Bolig	Boligseksjoner/leiligheter
57	Næring	Mindre virksomhet
58	Næring	Mindre virksomhet
59	Næring	Mindre virksomhet
60	Næring	Parkering Bolig – plass nr 1,2,3,4,5,6,9,8,9,10,19,20,21,22,23,24,25
61	Næring	Parkering Næring – plass nr 11,12,13,14,15,16,17,18

Angivelse av bruken/virksomheten for næringsseksjonene er kun til opplysning og ikke bindende for seksjonseiers fremtidige bruk av lokalene.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Hoveddel og tilleggsdeler til den enkelte seksjon fremgår av seksjoneringen.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller sameiets styre kan fattebeslutninger som begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

(5) Disse vedtekter legger opp til at boligseksjonene og næringsseksjonene skal være mest mulig adskilt, og at de skal drifte hver sin del av sameiet.

### 1-3 Sameiebrøk

- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.
- (2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og evt. andre tilleggsarealer er ikke med i hoveddelens BRA. For seksjon 60 (Parkering Bolig) og seksjon 61 (Parkering Næring) fastsettes en vektet sameierbrøk.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, sombeskrevet i eierseksjonslovens § 23.
- (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende. Utleie av boligseksjoner skal ha en minimumsperiode på 6 måneder. En eier må ha bodd i boligen i minst ett (1) år før den kan leies ut. Fremleie er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Styret kan kun gi samtykke ved dokumentert særskilt behov.
- (4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Eier plikter å informere leietakere om sameiets husordensregler. Brudd på disse kan føre til bøter eller andre sanksjoner fastsatt av styret. Hvis en utleieenhet gjentatte ganger forårsaker ulemper for sameiet (som støy, forsøpling, falske brannalarmer, eller andre vesentlige brudd på husordensreglene), kan styret illegge bøter eller pålegge eier å si opp leieforholdet.
- (5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.
- (6) Næringsseksjon 57-59 Takhageparsell kan dersom de ikke selges eller overføres sammen med boligseksjon i Kvartal 10 Sameie kun selges eller overføres til andre boligseksjoner i Kvartal 10 Sameie.
- Utbygger [Kvartal 10 Bolig AS/Solon Eiendom ASA] vil eie og disponere over takhageparseller som ikke er solgt.

Når en Takparsell omsettes skal Sameiet tilbys parsellen til samme pris som høyeste bud for å innlemme denne i sameiets fellesareal.

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Eventuelle krav om godkjenning fra myndighetene for næringsseksjonene må være ivaretatt og virksomheten skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og forøvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning, oppsetting av gjerder og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre fellestiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Det er tinglyst erklæring datert 13.10.2020 og XX.XX.XXXX som sikrer allmenhetens rett til bruk av det private fellesarealet innenfor feltet; felles torg og gangpassasjer mot Brandvoldgata og Nittedalsgata.

(9) Det er tinglyst erklæring datert 01.03.2021 som sikrer Kvartal 10 Sameie rett til kjørbadkomst gjennom parkeringskjeller til Aveny Vest Eierseksjonssameie, gnr 81 bnr 42. Sameiet er ansvarlig for forholdsmessig andel av kostnader til fremtidig vedlikehold, utskifting og drift av adkomsten gjennom parkeringskjelleren. Kostnadsfordelingen er basert på forholdsmessighet i forhold til antall parkeringsplasser på Felt A, B og evt. C, som blir etablert.

(10) Naboeiendommen gnr 81 Bnr 34, eid av NorgesGruppen» har iht avtale av 5.9.2018 rett til å forberede for og etablere kjørbadkomst gjennom garasjekjeller i Kvartal 10 Sameie sin eiendom og inn i naboeiendommens garasjekjeller i Aveny Vest Eierseksjonssameie. Felleskostnader til drift og vedlikehold av adkomstvei og port mot Nittedalsgata (hos Aveny Vest Eierseksjonssameie) skal fordeles forholdsmessig mellom alle parkeringsplassene i garasjeanlegget som benytter adkomstveien.

### 3-2 Enerett til bruk

Boligseksjon 3-56 på den ene siden og næringsseksjon 1 og 2 på den andre siden har evigvarende enerett til å benytte deler av sameiets fellesareal som kun de har bruk for og som naturlig hører til hhv. bolig og næring, jf. eierseksjonsloven § 25 (6).

Hvilke arealer dette gjelder er beskrevet nedenfor og er markert på plantegning inntatt som **vedlegg 1**.

Boligseksjonene 3-56 (bolig) har bl.a. evigvarende enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, takterrasser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene
- Boligseksjon 3-56 har evigvarende enerett til bruk av sportsbod i fellesareal, iht Esl § 25 6. ledd. 2 punktum. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass. Hver bod er tildelt egne nummer og fordeling av boder fremgår av vedlegg 2. Endring av etablert enerett etter dette punkt krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Næringsseksjon 1 og 2 har bl.a. evigvarende enerett til bruk av følgende arealer:

- Utvendig areal for varelevering, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.
- Utomhus arealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine aktiviteter, forutsatt eventuelle krav til godkjenninger fra offentlige myndigheter. Bruk må skje på en slik måte at adgang og adkomst til boligseksjonene og øvrig fellesareal og tinglyste ferdsels- og oppholdsrett for allmenheten ikke hindres.
- Næringsseksjon 1 og 2 har enerett til bruk av utvendig fellesareal (areal foruteservering), utenfor sine fasade som ligger under himling og delvis ute i torvet som vist på vedlegg 3. Bruk må skje på en slik måte at adgang og adkomst til boligseksjonene og øvrig fellesareal og tinglyste ferdsels- og oppholdsrett for allmenheten ikke hindres.

Det skal ikke betales leie eller vederlag for bruksretten etter dette punkt,

jfr dog vedtektenes pkt 5-1 (2).

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

### **3-3 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

(3) Det kan ikke fastsettes ordensregler som begrenser alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering/uteservering for næringsseksjonene ut over det som til enhver tid samsvarer med tiden og forholdende og/eller følger av offentlige normer godkjent av Lillestrømkommune.

## **4. Parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

Parkering for bolig er organisert i en næringsseksjon, s. 60 (boligparkering), og består av ca.17 p-plasser. Seksjon 61 er parkering for næring og består av 8 p-plasser. Parkeringsplassene er beliggende i U1.

Det er ikke gjesteparkeringsplasser i sameiet.

### **4-2 Rettslig og faktisk disposisjonsrett over næringsseksjon s. 61 næringsparkering**

Eier av seksjon 61 (næring) har full rettslig og faktisk disposisjonsrett over bruksenhetens som omfatter areal for parkering og disponibelt areal i bakkant av parkeringsareal, jf. også punkt 2-1 og 3-1. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel i denne.

### **4-3 Rettslig disposisjonsrett næringsseksjon s. 60 (Kvartal 10 Garasjesameie)**

P-plasser som inngår i næringsseksjon 60 er organisert i et eget tingsrettslig sameie; Kvartal10 Garasjesameie. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 61 er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger [Kvartal 10 Bolig AS/Solon Eiendom ASA]

Eierandel i næringsseksjon 60 kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Kvartal 10 Sameie kun selges eller overføres til andre seksjoner i Kvartal 10 Sameie.

Utbygger [Kvartal 10 Bolig AS/Solon Eiendom ASA] vil eie og disponere fritt over eierandeler/p-plasser som ikke er solgt.

Utbygger Kvartal 10 Bolig AS forbeholder seg retten til å selge eierandel til p-plass til andre enn seksjonseiere i Kvartal 10 Sameie, og slik plass blir da fritt omsettelig. Slik plass skal dog fortrinnsvis søkes solgt eller overført til seksjonseier i sameiet.

Skjøte på slik sameieandel kan påføres nærmere bestemmelser om salg, pantsettelse mv.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter fremgår av Kvartal 10 Garasjesameies vedtekter, se vedlegg 3

### **4-4 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer U1**

Alle eiere og bruksrettshavere i næringsseksjon 60 boligparkering og næringsseksjon 61 næringsparkering må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Kvartal 10 sameiets vedtekter og ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til eiendommen.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal i næringsseksjon 60 kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Kvartal 10 Sameie.

#### **4-5 Vedlikeholdsplikt for garasjekjeller U1**

Kvartal 10 Sameie v/ styret er ansvarlig for drift og vedlikehold for felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller, herunder også forvaltning og administrasjon av næringsseksjon 61 Boligparkering – Kvartal 10 Garasjesameie.

#### **4-6 Kostnadsfordeling U1**

Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsarealer, adkomstarealer, kjørebane, port og andre felles funksjoner som kan tilknyttes garasjeanlegget skal ~~skal~~ fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Det samme gjelder øvrige felles drifts og vedlikeholdskostnader som kan knyttes til garasjeanlegget som blant annet:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- forsikring for garasjekjeller
- strøm/oppvarming/fjernvarme i garasjekjeller
- sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
- snømelteanlegg tilknyttet nedkjøring til garasje
- andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i garasjekjeller U1
- kostnader til GSM-key eller tilsvarende.
- Kostnader iht tinglyst kjøreadkomst, jfr vedtektenes pkt 3-1 (9)

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Kostnader til forvaltning og administrasjon av p-plasser i næringsseksjon 60 (boligparkering) skal fordeles på sameierne i denne.

Felleskostnader for p-plass innbetales til Kvartal 10 Sameie, som kan føre inntekter og kostnader til garasjeanlegget i eget underregnskap.

#### **4-7 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider – U1**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder somstyret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### **4-8 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne - U1 Boligparkering–næringsseksjon 60**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at

styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i næringsseksjon 58 Boligparkering i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkeres seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevetopparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

## **5.Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten og eksklusivt areal**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andrebruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. punkt 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

(3) Næringsseksjonene 1 og 2 har overflatevedlikeholdsplikt for «sine» fasader i 1. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører til sin seksjon, og bærer selvkostnadene for dette. Tilsvarende er næringsseksjonene fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

Næringsseksjonene har ansvar for overflatevedlikehold for utomhus arealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter.

Næringsseksjon 1 og 2 ansvar for overflatevedlikehold for utvendig fellesareal (areal for uteservering), som ligger under himling og delvis ute i torvet som vist på vedlegg 2, jfr vedtektenes pkt 3-2.

Næringsseksjonene skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget.

Utskifting av overflater (belegningsstein) og reasfaltering etc. skal alltid fordeles iht. sameiebrøk.

(4) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

(5) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(6) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(11) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(12) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(13) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, fasader, tak, bygningsmassen for øvrig 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.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1

Kostnader for utførelse av sameiets vedlikeholdsplikt skal fordeles slik det er angitt i vedtektenes punkt 6.

Hvis en seksjonseier ikke ivaretar sin vedlikeholdsplikt for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan sameiet utføre vedlikeholdet selv. Sameiet kan i slike tilfeller kreve å få sine utgifter dekket av seksjonseier. Før sameiet starter slikt vedlikehold, skal

seksjonseier varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) 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, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Følgende prinsipp skal være førende ved fordeling av sameiets felleskostnader; felleskostnader skal så langt det er praktisk mulig henføres til eller fordeles basert på nytte/forbruk mellom hhv. seksjon 3-56 (bolig), seksjon 1 og 2 (næringslokaler), og seksjon 60 (boligparkering), næringsseksjon 61 (næringsparkering)

Øvrige felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Seksjon 1 og 2 (næring) skal hver for seg dekke følgende kostnadselementer:

- Seksjonens andel av kommunale avgifter
- Drift og vedlikehold av tekniske installasjoner og anlegg som bare betjener næringslokalene
- Håndtering av avfall fra næringslokalene
- Service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer)
- Vakt- og alarmtjenester
- Vaktmestertjenester for næringslokalene
- Drift og vedlikehold av fellesarealer hvor næringslokalene har enerett til bruk, jfr. punkt 3-2
- Vedlikehold som nevnt i punkt § 5-1 (3), herunder vedlikehold av «egen fasade» og vedlikehold og utskifting av vinduer og ytterdører til næringslokalene.
- Øvrig vedlikehold og drift av anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringslokalene

Ovennevnte kostnader skal betales fullt ut av seksjon 1 og 2 som en særkostnad eller som del av sine forholdsmessige andeler av felleskostnader fordelt etter innbyrdes brøk. Kostnadene skal betales direkte i den grad det er praktisk mulig.

(3) Seksjon 3-56 (bolig) skal dekke følgende kostnadselementer:

- Seksjonenes andel av kommunale avgifter
- Drift og vedlikehold av tekniske installasjoner og anlegg som bare betjener boligdelen, herunder heis
- Vedlikehold av fasade for boligdelen
- Vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører, balkonger, membrandekker, sluk i boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangspartier, ganger og oppganger i og til boligdelen
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene
- Service og driftsavtaler i boligdelen (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.)
- Vakt- og alarmtjenester
- Vaktmestertjenester for boligdelen
- Vedlikehold, drift og utskifting av øvrige anlegg og funksjoner i boligdelen
- Drift og vedlikehold av fellesarealer hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jfr. punkt 3-2, herunder bl.a. strøm i «boligdelens» fellesarealer.
- For å dekke økt slitasje på fellesarealer og administrative kostnader som følge av utleie, skal det pålegges et tillegg i felleskostnadene på 20 % for seksjoner som leies ut. Dette tillegget innkreves sammen med den ordinære felleskostnaden..
- Seksjonseiere som leier ut sin enhet, må stille garanti, depositum eller dokumentere en forsikring til sameiet for å dekke eventuelle skader på fellesarealer forårsaket av leietakere. Sikkerheten skal tilsvare 3 månedsleier.

Ovennevnte kostnader skal fordeles mellom seksjon 3-56 etter innbyrdes sameierbrøk.

(4) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(5) Næringsseksjon 61 (næringsparkerings) og Næringsseksjon 60 (boligparkerings) skal kun, med de unntak som fremkommer av disse vedtekter, dekke kostnader slik det er angitt i vedtektenes punkt 4-6

Dersom kostnader forbundet med energi, ventilasjon mv. tilknyttet garasjeanlegget ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Kostnad skal fordeles med likt beløp pr. p-plass som disponeres av eiere eller bruksrettshavere i næringsseksjon 60 og 61.

Næringsseksjon 60 (Boligparkerings) skal i tillegg dekke alle særskilte kostnader forbundet med at Kvartal 10 har påtatt seg forvaltning og administrasjon for næringsseksjon 60, Kvartal 10 Garasjesameie.

(6) Næringsseksjon 57-59 Takhageparseller og takhageparseller seksjonert som tilleggsareal skal kun dekke felleskostnader forbundet med sin bruk, som f.eks. kostnad til vannforbruk og andre kostnader er direkte forbundet med takhageparsellene. Styret kan fastsette felleskostnader for takhageparseller.

(7) Følgende kostnader skal fordeles med likt beløp pr seksjon, med unntak av næringsseksjon 57 til 61

- Styrehonorar med arbeidsgiveravgift
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til kontor/datautstyr, trykksaker, porto, SMS, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver.

(8) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter:

- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre, indre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6-1 (2-7) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, gårdsrom, øvrige fellesarealer, øvrige fellesfunksjoner og fellesanlegg, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(9) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann, radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det samme gjelder vann- og avløp dersom det er lagt til rette for individuell måling av forbruk for også dette. Kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) fordeles likt pr seksjon eller målepunkt som avregnes. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke omfattes av individuelle målere avregnes etter nytte/plassering mellom hhv. seksjon 3-56 (bolig) og seksjon 1 og 2 (næring) og fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

(10) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i disse bestemmelser skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(11) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(12) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av denne bestemmelse § 6-1.

(13) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(14) Ved kostnadsfordeling mellom hhv. seksjon 3-56 (bolig), seksjon 1 og 2 (næring), og seksjon 61 (næringsparkering), seksjon 60 (boligparkering) skal det føres avdelingsregnskap.

Næringsseksjon 57-59 (Takhageparsell) tilknyttes avdeling for bolig.

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto.

(3) For seksjon 1 og 2 (næring) kan det avtales at det foretas årlig avregning iht. avdelings regnskap, jfr. punkt 6-1 (13). Med mindre det avtales annet skal det foretas avregning for næringsseksjon 1 og 2 slik at hver deres andel av egenkapital utgjør minimum summen av 1 år av deres årlig felleskostnader.

Med avregning menes i denne sammenheng innkreving av for lite eller utbetaling av for mye innkrevde felleskostnader.

Seksjon 1 og seksjon 2 kan på forespørsel bestille mva-rapportering fra forretningsfører. Kostnad til mva-rapport dekkes av seksjon 1 og seksjon 2.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Det bør fortrinnsvis være to medlemmer fra seksjon 3-56 (bolig) og ett medlem fra seksjon 1 eller 2 (næring).

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på 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.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet stemmer hver seksjon etter sin sameierbrøk.

Ved avstemming i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har én stemme.

Tilsvarende har bare seksjon 1 og 2 (næring) stemmerett i saker som bare gjelder disse seksjonene, og hver næringsseksjon stemmer etter innbyrdes sameiebrøk.

Næringsseksjon parkering bolig s. 60 har 2 stemmer og næringsseksjon parkering næring S 61 har 1 stemme.

Næringsseksjon 57-59 (takparsell) har ikke stemmerett.

Dersom det er tvil om en sak bare angår næring eller bare bolig avgjøres dette av styret i Sameiet.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd. Det kreves også tilslutning fra seksjon 65 og 66 (næring) for vedtak som berører næringsseksjonens forretningsdrift og vilkår.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11. Diverse opplysninger**

### **11-1 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-2 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

### **11-3 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 60 U1 boligparkering – Kvartal 10 Garasjesameie**

Parkeringsplasser for bolig i sameiet er organisert i en egen næringsseksjon nr 60, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 60 utgjør et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 60 vil utbygger Kvartal 10 Bolig AS fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Kvartal 10 Garasjesameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon (parkering) s 60.

Så lenge styret i Kvartal 10 Sameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 60 betale utgiftsbidrag med likt beløp pr p-plass som disponeres, til Kvartal 10 Sameie. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 60 med parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres i et eget underregnskap eller avdelingsregnskap for garasjeanlegget som del av Kvartal 10 Sameies regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 60 skal dekke sin forholdsmessige andel av alle kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet med, samt kostnader til drifts og vedlikehold av kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige kostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 60 jfr vedtektenes punkt 4.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig

#### **11-4 Medlemskap i Forening**

Kvartal 10 Sameie har rett og plikt til å være medlem av forening som skal foreta drift og vedlikehold av Felles gangpassasje og Torg (F\_Torg1 og F\_Torg 2) iht utbyggingsavtale og reguleringsbestemmelser for for Kvartal 10.

Sameiet er da forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til forening som blir opprettet. Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter vil fremgå av foreningens vedtekter.

–

---

Vedlegg:

1. Bruks- og vedlikeholdsplan TBA
2. Fordeling boder
3. Areal for uteservering
4. Vedtekter Kvartal 10 Garasjesameie TBA
5. Vedtekter «Kvartal 10 Driftforening» TBA

**Vedlegg 2 – Oversikt over boder**

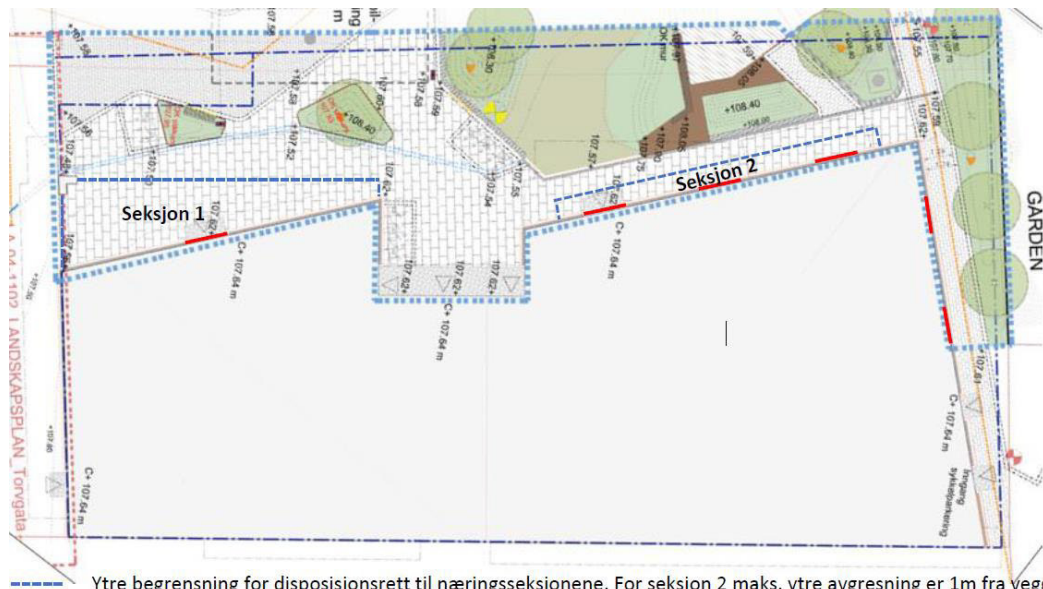
<b>GNR 81 BNR 74</b>		<b>TORVGATA 11</b>	
<b>H-NUMMER BOLIG 11 B</b>		<b>Oppgang 1 (Bygg B)</b>	<b>Bod nr:</b>
H0302		B201	17
H0303		B202	19
H0304		B203	13
H0305		B204	39
H0306		B205	21
H0301		B206	9
H0402		B301	10
H0403		B302	8
H0404		B303	6
H0405		B304	7
H0406		B305	5
H0401		B306	4
H0502		B401	50
H0503		B402	26
H0504		B403	53
H0505		B404	41
H0506		B405	46
H0501		B406	27
H0602		B501	54
H0603		B502	48
H0604		B503	20
H0605		B504	40
H0606		B505	32
H0601		B506	28
H0702		B601	36
H0703		B602	38
H0704		B603	31
H0705		B604	43
H0706		B605	33
H0701		B606	34
H0801		B701	35
H0802		B702	1
H0803		B703	37
H0901		B801	47
H0902		B802	2
H0903		B803	3
<b>H-NUMMER</b>		<b>Oppgang 2 (Bygg A)</b>	
H0307		A201	18
H0308		A202	16
H0309		A203	15
H0310		A204	14
H0407		A301	11
H0408		A302	12
H0409		A303	22
H0410		A304	44
H0507		A401	24
H0508		A402	25
H0509		A403	51
H0510		A404	52
H0607		A501	49
H0608		A502	23

H0609	A503	45
H0610	A504	42
H0707	A601	29
H0708	A602	30

B900.6	Næringsseksjon
B900.7	Næringsseksjon
B900.8	Næringsseksjon
B900.9	Næringsseksjon

Næringsseksjon Garasje	Boligparkering
Næringsseksjon Garasje	Næringsparkering

Vedlegg 3: Enerett til bruk av uteareal for seksjon 1 og seksjon 2 (mørkeblå stiplet strek)



Ytre begrensning for disposisjonsrett til næringsseksjonene. For seksjon 2 maks. ytre avgrensning er 1m fra vegglinje

Bruken av disse utomhus-arealer må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene og øvrig fellesareal, og tinglyste ferdsels- og oppholdsrett for allmenheten ikke hindres.

## Innstilling fra valgkomiteen – Kvartal 10 Sameie

Valgkomiteen legger med dette frem sin innstilling til nytt styre for Kvartal 10 Sameie. Valg gjennomføres på årsmøtet 29. april 2025.

### Styret

Rolle	Navn	Type valg	Periode	Kommentar
Leder	Håkon Ingvaldsen	Gjenvalg	1 år	Først valgt i 2023.
Styremedlem	Pål Johansen	Gjenvalg	1 år	Først valgt i 2023
Styremedlem	Erik Aurdal	Gjenvalg	1 år	Først valgt i 2023
Styremedlem	Ellen Bull	Nyvalg (tidl. vara)	2 år	
Styremedlem	Bjørn Kamphus	Nyvalg (tidl. vara)	2 år	

Valgkomiteen foreslår at de styremedlemmene som først ble valgt i 2023, denne gangen velges for kun 1 år for å sikre kontinuitet i styret, slik at ikke hele styret er på valg samtidig.

### Valgkomité

Navn	Type valg	Periode	Kommentar
Thor Nordahl	Gjenvalg	2 år	Først valgt i 2024
Pål Morten Johansen	Gjenvalg	2 år	Først valgt i 2024

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 971 Selskapsnavn: KVARTAL 10 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Kvartal 10 Sameie

---

Møtedato: 24.04.2024

Møtetidspunkt: 18.30

Møtested: Frelsearmeens hus, Brandvollgata

Til stede: 13 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 14 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved (ikke representert).

Møtet ble åpnet av Håkon Ingvaldsen.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Håkon Ingvaldsen foreslått.

**Vedtak:**

**Forslag vedtatt.**

#### 2. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Erik Aurdal foreslått. Som protokollvitne ble

Wenche Buraas og John Egil Isaksen foreslått.

**Vedtak:**

**Forslag vedtatt.**

#### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak:**

**Forslag vedtatt.**

---

#### 4. Internett og TV status

##### Beskrivelse

Telenor endret over natten vår løsning i Februar. Tjenesten for kr 418/mnd ble betydelig redusert og Telenor ønsket å fakturere den enkelte av oss direkte med ca kr 400/mnd inkludert leie av materiell.

Styret har forhandlet fram en løsning hvor vi kunne stå i kr 418/mnd og få en litt redusert tjeneste (Frihet M) eller øke kostnaden til kr 469/mnd og få en noe bedre tjeneste (Frihet L 320 poeng). Styret har valgt å takke ja til Frihet L da dette produktet er konkurransedyktig med andre løsninger vi har sett på, og ikke minst vi kan gå videre uten en konflikt med Telenor.

##### Styrets innstilling

Styret anbefaler å takke ja til Frihet L da dette produktet er konkurransedyktig med andre løsninger vi har sett på, og ikke minst vi kan gå videre uten en konflikt med Telenor.

**Vedtak:**

**Forslag vedtatt.**

---

## Behandling av innkomne forslag og saker

### 5. Innkomne forslag, utbedring balkonger

Saksframstilling:

Fra Martin Lau.

Ønsker løsning som hindrer kondensvann på undersiden av balkong ved væromslag.

Teknisk løsning eller kostnad er ikke spesifisert.

#2 Innkomne forslag til årsmøte Kvartal 10 – årsmøte 2024-04-24

Fra Janne Løvlie

Ønsker å montere blekk på samtlige balkonger. Hensikten med blekket skal være å beskytte eventuell motor på Screens mot vær og vind, samt å føre «overvann» fra balkongen over utenfor rekkverk på balkongen under.

Det er fremlagt 2 kostnads forslag:

1. fra HB Blikk AS – totalt kr 671.775

2. fra Scandic Markiser – totalt kr 158.750

Saken er fremmet av  
Martin Lau, Janne Løvlie

#### Styrets innstilling:

Styret har valgt å behandle forslagene samlet – da de begge berører balkongene får og gjøre disse mer egnet for hel årsbruk.

Styret mener det et krav at alt arbeide som utføres utvendig er enhetlig og gir alle boenheter samme muligheter. Styret mener at balkonger og terrasser er uteområde som vil påvirkes av vær og vind. Sameiets uteområder er lite egnet for tilpassing til hel årsbruk.

Flertallet i styret mener det er riktig å tilrettelegge for rimelig skjerming mot vær og vind på balkongene. Styret har ikke ønske om å gjøre dette i den fasen sameiet er inne i med flere store prosjekter i forbindelse med ettårs kontrollen. Riktig tid for dette budsjett og avgjørelse på årsmøtet 2025

**Forslag 1**

Et grundigere behovsanalyse og forslag utarbeides og fremlegges for årsmøtet 2025.

**Forslag 2**

Alle enheter pålegges en ekstraordinær innbetaling på kr 3500 og vi bestiller tilbudet fra Scandic Markiser

**Vedtak:**

**Ikke flertatt for å utbedre balkonger i år.**

**6. Innkomne forslag: Erstatt rulletoilheis med rampe i kjellerbod område****Saksframstilling:**

Tror vi er enig at det er en idiotisk setup at man kan kjøre fra garasje til 10 etasje uten å bruke et eneste trappe, men at man trenger en mintrappe med spesialheis i kjeller for 3 trinn.

Heisen koster penger, må kontrolleres og kan ikke brukes til noe annet en noen som sitter i rullestol, men samtidig har bare styret ansvaret for nøkkelen, som da gjør folk i rullestol avhengig av å kontakte styret hver gang man trenger heisen.

Det virker som en veldig ulogisk setup.

Samtidig er det en kontinuerlig kostnad som alle må dekke.

Derfor foreslår jeg at vi finne ut om og hvordan vi kan erstatte heisen (og trappen?) med en rampe-løsning eller likende, slik at alle beboer få friheten til å flytte ting og bevege seg uten hindring til å fra sin egen bod.

**Styrets innstilling**

Styret mener at disse tre trappetrinnene ikke er til generelt hinder og ser ikke grunn til å gjøre kostbare endringer. Rullestorheisen krever ikke ettersyn eller godkjenning før den faktisk må i bruk.

**Forslag til vedtak:**

Forslag 1

Årsmøtet følger styret sin innstilling

Forslag 2

Styret undersøker krav, muligheter og kostnader og legger dette fram for neste årsmøte

**Vedtak:**

**Flertatt for styrets innstilling.**

## **7. Innkomne forslag krav til kjøretøy i garasjen**

Saksframstilling:

Kjøretøy som parkeres i sameiets garasjeanlegg skal være registrerte, i forskriftsmessig stand, forsikrede og kjørbare.

Saken er fremmet av

Anonym

### **Styrets innstilling**

For sikkerhet og trivsel så er dette et godt forslag og styret foreslår følgende endring av ordensreglene til sameiet

### **Forslag til vedtak:**

Ordensreglene pkt 8 oppdateres med setningen "Kjøretøy som parkeres i sameiets garasjeanlegg skal være registrerte, i forskriftsmessig stand, forsikrede og kjørbare."

### **Vedtak:**

**Flertall for endring av ordensreglene til sameiet.**

## **8. Innkomne forslag sameiet organiserer og betaler for utvendig vindusvask**

Saksframstilling:

Ønsker at sameiet organiserer og betaler for utvendig vindusvask da eier finner det problematisk å gjøre dette selv.

Saken er fremmet av

Kaja Ekeberg Bodin

### **Styrets innstilling**

Dette er vedlikehold som er en del av boenheten og ikke fellesområdene. Styret kontakter selskapet som gjør annet renhold på bygget og får de til å tilby løsning for de som ønsker å kjøpe en slik tjeneste.

### **Forslag til vedtak:**

Årsmøtet følger styrets innstilling.

### **Vedtak:**

**Forslag vedtatt.**

## 9. Revidering av husordensreglene

Saksframstilling:

#8 Legges til med setningen: "Kjøretøy som parkeres i sameiets garasjeanlegg skal være registrerte, i forskriftsmessig stand, forsikrede og kjørbare."

### 8. Regler for bruk av garasje- og sykkelanlegg

All kjøring i garasjeanlegget må være forsiktig og hensynsfull. Farten skal være lav.

Motoriserte kjøretøy oppbevares innenfor egen oppmerket parkeringsplass. Utstyr som er relatert til dette kan også oppbevares på egen parkeringsplass. Utstyret oppbevares på en slik måte at det er innenfor oppmerket plass og ikke til sjenanse for andre.

Kjøretøy som parkeres i sameiets garasjeanlegg skal være registrerte, i forskriftsmessig stand, forsikrede og kjørbare.

Sykler må oppbevares på egne oppmerkede plasser i sykkelanlegget, det er i utgangspunktet 2 plasser til hver seksjon merket med seksjons nummer (f. eks. H0101).

Det er ikke tillat å dekke til nettingvegger i bodene da sprinkleranlegget er avhengig av at vann fra anlegget skal komme til overalt dersom det skulle oppstå en brann. Av samme grunn må det være minst 50 cm fritt rom mellom sprinklerhode og det som lagres i boden. Gjenstander, løsøre og søppel utenfor egen parkeringsplass og/eller bod, vil bli fjernet uten forvarsel for seksjonseiers regning. Det skilles ikke på om gjenstandene kan karakteriseres som søppel eller verdifulle bruksgjenstander. Feilparkerte biler blir fjernet uten forvarsel for eiers regning og risiko.

### Styrets innstilling

For å etterkomme innkommet forslag

#### **Forslag til vedtak:**

Ordensreglene oppdateres og kjøretøy som ikke etterkommer ordensreglene bees fjernet innen utgangen av April.

#### **Vedtak:**

**Forslag vedtatt.**

---

## 10. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

#### **Vedtak:**

**Godkjent**

### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

#### **Vedtak:**

**Forslag vedtatt.**



## 11. Arbeidsgruppe – 1 års kontroll

Saksframstilling:

Sameiere med kompetanse og eller meninger om utbedringer som bør gjøres oppfordres til å bli med i denne arbeidsgruppen slik at vi får et best mulig bygg.

Større avdekkede saker som skal taes opp med byggherre:

- Dysfunksjonelt avfall system – ikke i tråd med anbefalinger fra ROAF.
- Mye overvann i garasje, med fall mot vegg og manglende sluk. Ventilasjons anlegg som fryser når det er kaldt.
- Manglende ventilasjon og ikke mulig å sette branndører åpne i oppgang 1.
- Manglene mulighet for å holde temperaturen i leilighetene under 30 grader på varme sommerdager.
- Generelt dårlig og unøyaktig blikkenslager arbeid på karmen, rundt dører osv.
- Manglende vannbrett på balkonger gir nedsatt bruksverdi på balkonger.
- Mange eksempler på slett kvalitet på elektroinstallasjon og oppsett av tjenester. Dårlig eller ingen oppfølging fra elektroleverandør.

Flere saker må gjerne legges til!

Styrets innstilling

Det er ønskelig med 3-5 stykker i arbeidsgruppen.

Forslag til vedtak:

**Vedtak:**

**Infosak – til orientering.**

## 12. Hagegruppe

Saksframstilling:

Beskrivelse

De med "grønne fingre" som ønsker å bidra til å holde det pent i sameiet oppfordres til å melde seg. Hagegruppen organiseres av Janne Løvlie

Forslag til vedtak:

**Vedtak:**

**Infosak – til orientering**



### 13. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 240 000.

**Vedtak:**

**Forslag vedtatt.**

### 14. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 24/25, ble Håkon Ingvaldsen foreslått.

**Vedtak:**

**Vedtatt.**

B Som styremedlem for 24/25, ble Pål Johansen foreslått.

Som styremedlem for 24/25, ble Janne Løvlie foreslått.

Som styremedlem for 24/25, ble Erik Aurdal foreslått.

**Vedtak:**

**Vedtatt.**

C Som varamedlem for 24/25, ble Bjørn-Gunnar Kamphus foreslått.

Som varamedlem for 24/25, ble Ellen Margrethe Bull foreslått.

**Vedtak:**

**Vedtatt.**

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Pål M. Johansen

Thor Nordahl

**Vedtak:**

**Vedtatt**

---

Møtet ble hevet kl.: 20.00. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn:

Håkon Ingvaldsen/s/

Fører av protokollen

Navn:

Erik Aurdal/S/

Protokollvitne 1

Navn:

Wenche Buraas/S/

Protokollvitne 2

Navn:

John Egil Isaksen/S/

Kommune: 3205 Lillestrøm  
Eiendom: 3205/81/74/0/29

## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste














Målestokk 1:1000  
Dato: 6.5.2026









Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.









## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Tegnforklaring:

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Bolig / Forretning / Kontor
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg

- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 661 - Bevaring av bygninger
- 1242 - Avkjørsel
- Regulert høydenivå
- 1211 - Byggegrense

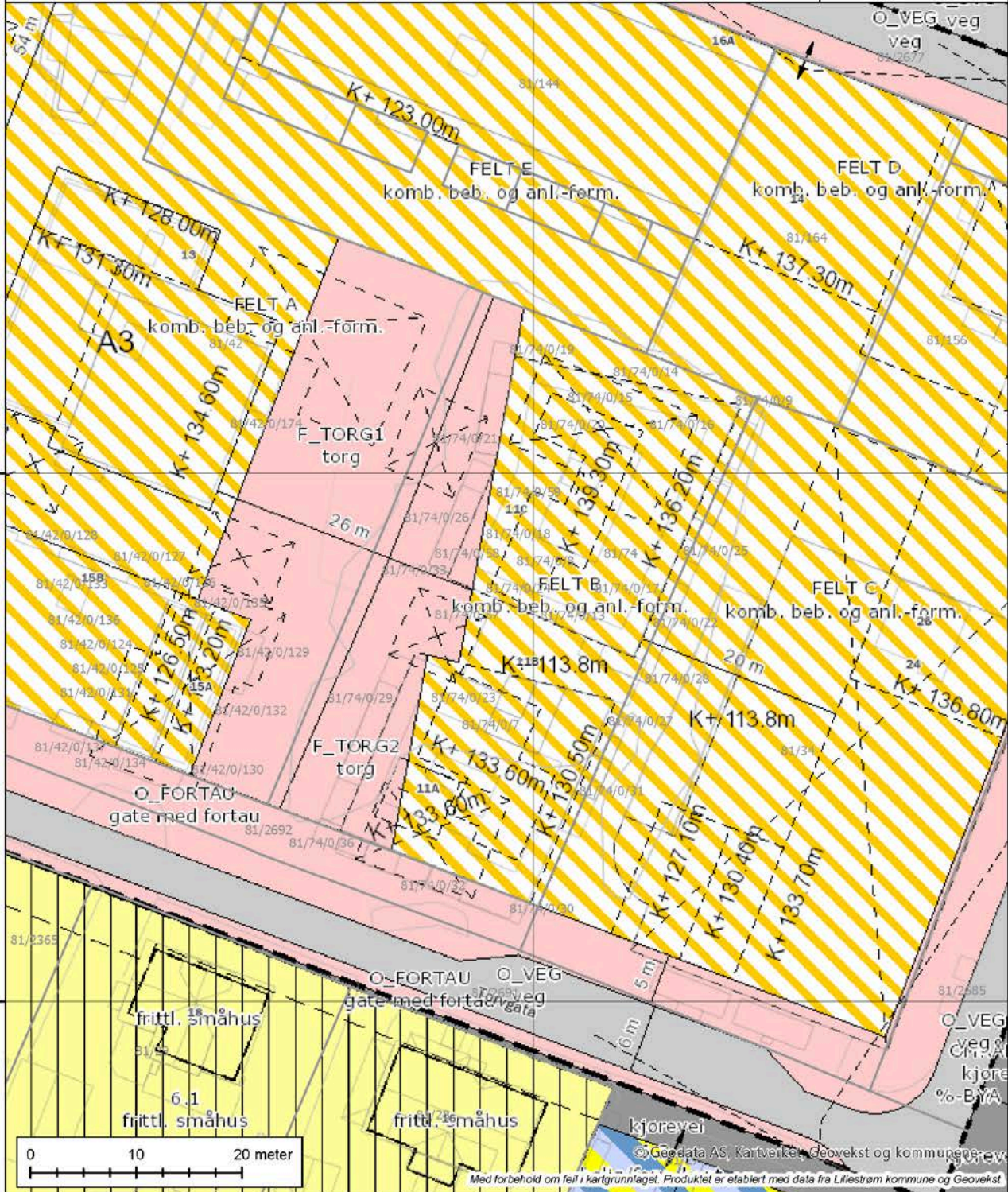
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1222 - Frisiktlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 08.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.





Lillestrøm  
kommune

# Kommuneplan

81/74/0/29

Tegnforklaring:

## KpArealformalOmrade

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

## KpHensynssoneOmrade

- Kp angitt hensynssone
- Kp Gjennomføringssone

## KpJuridiskLinje

- Byggegrense

## KpSamferdsellinje

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

- 1130 - Gang- sykkelvei N

- 1130 - Gang- sykkelvei F

- 1156 - Kollektivtrase F

- Arealformålsgrænse

- Kommuneplanområde



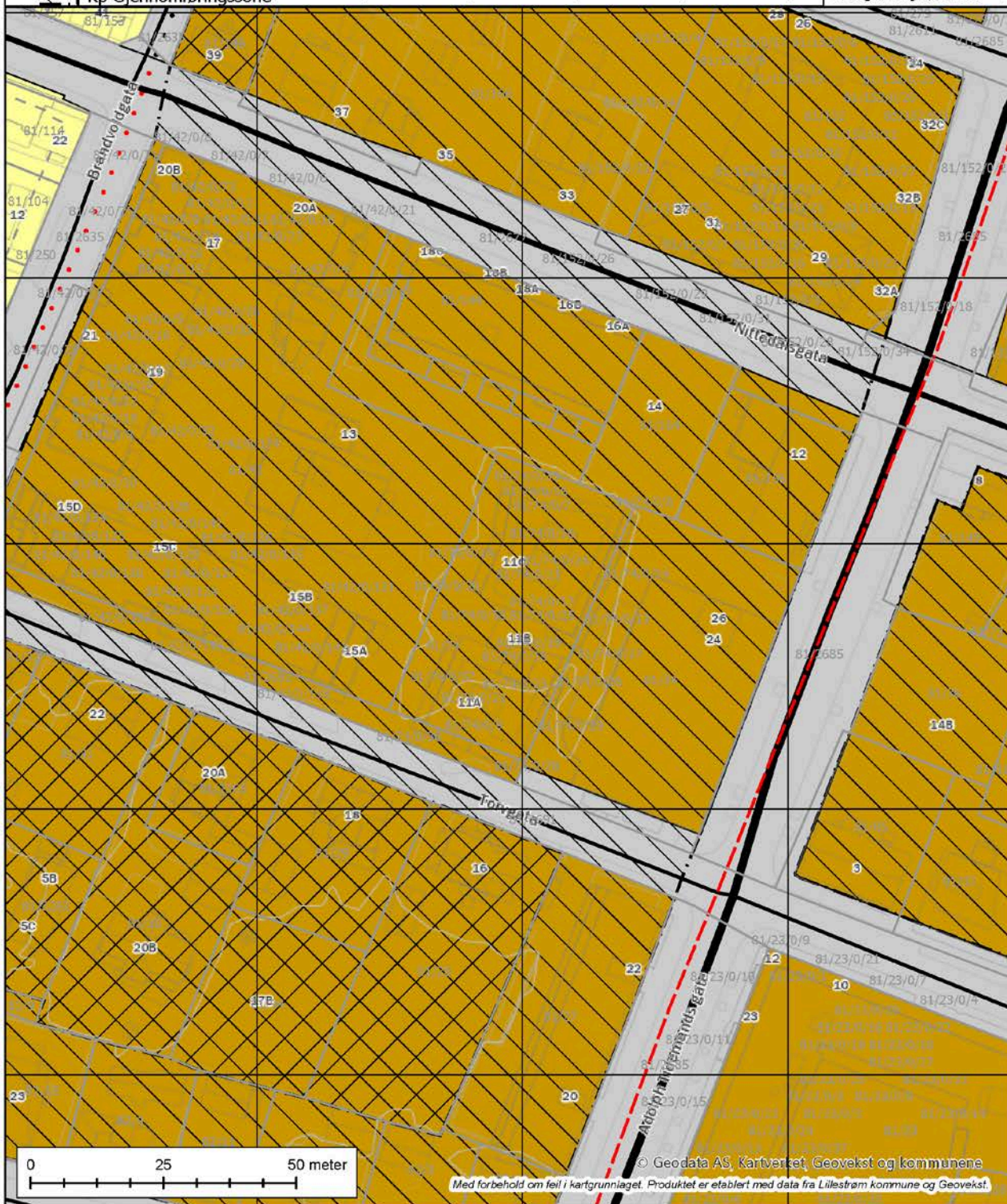
Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 06.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

6648450  
6648400  
6648350  
6648300  
6648250

6648450  
6648400  
6648350  
6648300  
6648250



**Eiendomsskatt**

Produsert: 06.05.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	74	Festenr.	0	Seksjonsnr.	29
Hovedadresse	Torvgata 11B								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	0.00

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.**

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

**REGULERINGSBESTEMMELSER**  
**DETALJREGULERING FOR KVARTAL 10, PLAN-ID 560**  
**Datert 05.04.2017, revidert 22.06.2018**

**§ 1 Hensikt**

- § 1.1 Hensikten med planen er å følge opp kommuneplanens intensjon om forsterket byvekst i sentrale områder.
- § 1.2 Planen skal fastsette rammer for utvikling av Kvartal 10 med kombinert formål bolig, forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting og bevertning, samt å regulere deler av omkringliggende arealer til fortau og veg (sykkelveg og kjøreveg).
- § 1.3 Planen skal sikre gode forbindelser gjennom og attraktive arealer for opphold i kvartalet.

**§ 2 Fellesbestemmelser**

**§ 2.1 Utnyttelse**

Planområdets utnyttelse er angitt for hvert enkelt felt. Det skal ikke beregnes BRA for teoretiske plan, overdekket åpent areal som portrom, tekniske takoppbygg, sykkelparkering, pergola, balkonger og innglassede balkonger. Arealer under bakken regnes 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 rekkverk, takoppbygg for atkomst via trapp- og heishus, uteboder, levegg, plassbygget plantekasse inntil 1,2 m høyde og tekniske rom på inntil 15% av totale takflate på det aktuelle bygg. På private takterrasser tillates i tillegg pergola/tak på inntil 15 m<sup>2</sup> over åpen overbygget uteplass. Konstruksjoner på tak, med unntak av heisoppbygg inntil 50 cm over gesims, rekkverk og plassbygde plantekasser, skal trekkes minst 2 meter inn fra hovedfasadeliv. Rekkverk skal være transparent med spiler eller glass. Konstruksjoner på tak kan maks være 3 meter høyere enn maksimal gesimshøyde. Det tillates terrengbearbeiding i gårdsrommene for å etablere vekstlag, møblering, skjule tekniske installasjoner og integrere dekke over nedkjøringsramper.

Balkonger kan over en høyde på 4.0 m fra opparbeidet fortau krage inntil 1.5 m utover formålsgrense/byggegrense mot Nittedalsgata,

Brandvoldgata og Adolph Tidemands gate og inntil 2,2 m mot Torvgata. Mot øvrige deler av kvartalet tillates balkonger utkraget inntil 2,2 m utover formålsgrense/byggegrense fra og med 2. etasje over en høyde på 3,5 m. Baldakiner/omramming rundt inngangsparti kan mot gårdsrom oppføres utenfor byggegrensen.

### § 2.3 Arkitektonisk kvalitet og materialvalg

For bebyggelse og utearealer skal det tilstrebes høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Materialvalg skal være vedlikeholdsvennlige og bærekraftige.

Bebyggelse skal oppføres uten svalganger. Hvor det etableres forretning/tjenesteyting/bevertning som henvender seg mot gater og torg, skal fasader på gateplan utformes med glass som hovedmateriale.

Bebyggelse som vender mot gater skal i 1. etasje oppføres med en etasjehøyde på minimum 4,5 m for å sikre gode næringslokaler, også ved eventuell konvertering fra bolig til næring. Likeledes skal bebyggelse som vender mot f\_Torg1 oppføres med en etasjehøyde på minimum 3,5 m i 1. etasje. Slik bebyggelse skal enkelt kunne få sin hovedatkomst fra gate/torg-siden. 2. og 3. etasje tillattes oppført med etasjehøyde tilpasset boligformål.

De ulike bygningsvolumene mot gatene i kvartalet skal ha en variasjon i fasadematerialer eller volummessig sprang for å bryte opp volumer og lengre fasader.

Bebyggelsens tak skal vurderes som en del av området taklandskap og behandles som en del av tiltakets arkitektoniske uttrykk. Takflater som ikke benyttes til uteopphold, med unntak av øverste takflate innenfor A1 og A3, skal være sedumtak. Nødvendige ventilasjonsanlegg, takoppbygg for heis, støyskjerming og rekkverk på tak og lokk er tillatt og skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solcelleanlegg tillates etablert på tak innenfor de begrensningene som gjelder for takkonstruksjoner for øvrig, jmfør § 2.2.

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

### § 2.4 Uteoppholdsarealer

På minimum 20 % av feltarealet skal det etableres et sammenhengende byrom i form av uteareal på bakkeplan som skal være tilgjengelig for allmennheten. Det allment tilgjengelige byrommet skal inneholde gangpassasje gjennom kvartalet fra Nittedalsgata til torget ved Torvgata. Utforming av gater, torg og parker skal være i tråd med byromsprogram datert august 2017.

- § 2.5 Fjernvarme og inneklime  
All ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarme. Alternative energikilder kan anvendes dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme og Akershus Energi godtar dette.
- § 2.6 Boligstørrelser  
For hvert felt skal minst 30% av boenhetene være på 75 m<sup>2</sup> BRA eller større. Av disse kan maksimalt 20% bygges med utleieenhet på maks 20 m<sup>2</sup> BRA. Maksimum 35% av leilighetene kan være på mellom 25 m<sup>2</sup> og 50 m<sup>2</sup>. Av disse kan maksimum 15% være mindre enn 35 m<sup>2</sup> BRA.
- § 2.7 Privat uteareal  
Hver leilighet skal ha minst 6 m<sup>2</sup> privat uteareal på bakkeplan eller balkong/takterrasse.
- § 2.8 Overvann  
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved prosjektering og detaljutforming av tiltak innenfor planområdet. Overvannsplan datert 05.07.17 skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering.
- § 2.9 Parkering  
Parkeringsplasser for både bil og sykkel etableres i henhold til kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser, inkludert krav til tilrettelegging for el-biler. Inntil 75 sykkelparkeringsplasser tillates plassert i felles uteoppholdsareal ved inngangspartiene. Det tillates ikke parkering for bil på terreng.
- § 2.10 Adkomst og varelevering  
For kvartalet tillates tre separate inn- og utkjøringer til parkeringskjeller i Nittedalsgata; eksisterende til Salmakergården (Felt E), nye ved felt A og felt D. Varelevering tillates fra angitt vareleveringslomme i Torvgata.
- § 2.11 Renovasjon  
Avfallsløsning for husholdningsavfall fra boligbebyggelse skal være mobilt avfallssug med felles sugepunkt for hele kvartalet plassert ved Torvgata. Sugebil benytter vareleveringslomme i Torvgata som oppstillingsplass. Egnede arealer for avfall fra næringsarealer skal plasseres innendørs.
- § 2.12 Utomhusplan  
Uteområdene og oppholdsarealene skal utarbeides i tråd med byromsprogram datert august 2017. Utomhusplanen skal vise:

- Gode estetiske, funksjonelle og tekniske løsninger for leke- og oppholdsarealer (jf. § 2.4). Beplantning og møblering av fellesarealer.
- Løsning for varelevering, avfallshåndtering og plassering av sugepunkt for avfallssug.
- Løsning for slokkevann og oppstillingsplass for brannbil.
- Sykkelparkering av god kvalitet i felles uteoppholdsareal.
- Plan for belysning av gangpassasjer/torg/felles uteoppholdsareal. Private anlegg skal ha egen strømforsyning.
- Anvist plass for snøopplag ved vinterbrøyting.

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

Gangpassasjer skal plasseres og utformes slik at de skaper god sammenheng internt i planområdet og mot omgivelsene, og oppleves som funksjonelle og trygge. Utendørs sykkelparkering skal vises med fastmonterte stativ.

Planen skal redegjøre for forholdet mellom gatenivå og inngangsforhold. 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.

#### § 2.13 Estetisk redegjørelse

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge med en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter i en estetikkplan. Estetikkplanen skal blant annet vise materialvalg, belysning og prinsipplan for skilting. Det skal framlegges illustrasjoner som synliggjør samspillet med omgivelsene.

#### § 2.14 Støy

Klima- og miljødepartementets gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal gjelde for planområdet. Nye boliger kan oppføres i område med inntil Lden 70db veitrafikkstøy forutsatt at følgende tilleggskrav oppfylles:

- Alle boenheter får minst ett oppholdsrom og ett soverom mot stille side.
- Støyretningslinjenes krav til innendørs støy tilfredsstilles for hele boligen.

Innglassede balkonger skal kunne åpnes i minst 2/3-deler av bredden

Støyrappport datert 07.07.2017 skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering.

#### § 2.15 Geoteknikk

Geoteknisk rapport datert 07.07.2017 (Rambøll) inkludert grunnundersøkelser datert 27.02.2017 (Rambøll) skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering.

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

#### **§ 3 FELT A**

§ 3.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/tjenesteyting og bevertning.

§ 3.2 Det tillates oppført inntil 15.600 m<sup>2</sup> BRA innenfor feltet.

§ 3.3 Det tillates generelt boligformål i 1 og 2. etasjeplan og øvrige etasjer. I område A1 tillates ikke boliger henvendt mot gate på 1. etasjeplan. Næring skal utgjøre minimum 700 m<sup>2</sup> BRA på 1. etasjeplan. I område A2 skal næring utgjøre minimum 100 m<sup>2</sup> BRA på 1. etasjeplan.

§ 3.4 I område A2 skal det mot Brandvoldgata trekkes inn et areal på 1. etasjeplan på minst 50 m<sup>2</sup> med hensikt å skape bedre åpenhet og sikt fra gaten og inn i gårdsrommet.

#### **§ 4 FELT B**

§ 4.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/tjenesteyting og bevertning.

§ 4.2 Det tillates oppført inntil 5.850 m<sup>2</sup> BRA innenfor feltet.

§ 4.3 Det tillates ikke boliger henvendt mot gate eller torg på 1. etasjeplan. Næring skal utgjøre minimum 750 m<sup>2</sup> BRA på 1. etasjeplan. Det tillates boligformål fra 2. etasje.

§ 4.4 Bebyggelse tillates kraget ut over f\_Torg2 som vist på plankart. Himling på utkraget volum skal minimum være 5,3 m over opparbeidet torg og fortau.

#### **§ 5 FELT C**

§ 5.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/tjenesteyting og bevertning.

§ 5.2 Det tillates oppført inntil 6.500 m<sup>2</sup> BRA innenfor feltet.

§ 5.3 Det tillates ikke boliger i 1. etasje. Det tillates boligformål fra 2. etasje.

§ 5.4 Ved utforming av inngangspartier mot fortau langs A. Tidemands gate må disse trekkes inn slik at ikke dører slår ut i regulert fortau.

#### **§ 6 FELT D**

§ 6.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor/tjenesteyting og bevertning.

§ 6.2 Det tillates oppført inntil 6.400 m<sup>2</sup> BRA innenfor feltet.

§ 6.3 Ved utforming av inngangspartier mot fortau langs A. Tidemands gate må disse trekkes inn slik at ikke dører slår ut i regulert fortau.

### **§ 7 FELT E**

§ 7.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål –

bolig/forretning/kontor/tjenesteyting og bevertning.

§ 7.2 Eksisterende bygg tillattes erstattet av et nybygg med utstrekning og maks gesims som vist på plankartet.

§ 7.3 Det tillates ikke boliger i 1. etasje mot Nittedalsgata.

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

#### **§ 8 Felles Torg, felt f\_Torg1-2**

§ 8.1 Innenfor felt f\_Torg1-2 skal det etableres et fellestorg i tråd med byromsprogrammet. Snørydding skal sikres.

§ 8.2 Innenfor f\_Torg1 tillates det oppført et fellesbygg for beboere innenfor kvartalet i form av en paviljong på en etasje med et fotavtrykk på inntil 70m<sup>2</sup>.

§ 8.3 Sykkelparkeringsplasser ment for beboere i kvartalet tillates ikke etablert innenfor f\_Torg1-2.

#### **§ 9 Offentlig Fortau, felt o\_F**

§ 9.1 Feltene skal planlegges og etableres i samsvar med Statens vegvesens håndbøker (R700) og kommunens veg- og gatenorm. På fortauet langs Nittedalsgata skal området ved atkomsten til Felt A og E utformes på en måte som gir atkomstene en tydelig avgrensning og sikrer minst 3 meter mellom de delene av fortauet som blir berørt av atkomstene.

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

#### **§ 10 Kulturminner**

§ 10.1 Før rivetillatelse gis for Torvgata 11a skal det foreligge godkjent dokumentasjon av eksisterende bygg med bevaringsinteresse. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen.

#### **§ 11 Før rammetillatelse gis**

§ 11.1 Skal det dokumenteres at støykrav tilfredsstilles (jf. § 2.14).

§ 11.2 Skal det foreligge miljøteknisk grunnundersøkelse for det enkelte felt med tanke på forurensning jf. veileder til forurensningsforskriftens kapittel 2 (TA 2691/2010), samt godkjent tiltaksplan for forurenset grunn dersom undersøkelsen viser at dette er nødvendig.

§ 11.3 Skal det foreligge godkjent estetisk plan for tiltaket, behandlet i Hovedutvalget for tekniske tjenester (jf. § 2.13).

- § 11.4 Skal det foreligge godkjent utomhusplan for det enkelte felt, A-E, behandlet i Hovedutvalget for tekniske tjenester (jf. § 2.12).
- § 11.5 Skal det for tiltak innenfor Felt B eller område A2 eller A3 foreligge godkjent utomhusplan samlet for f\_Torg1-2 (jf. § 2.12).
- § 11.6 Skal det for det enkelte felt foreligge regnskap for parkeringsdekning og forslag til planløsning for tilhørende del av kjelleretasjen.
- § 11.7 Skal det foreligge godkjent teknisk detaljplan for samferdselsanlegg.
- § 11.8 Skal det foreligge godkjent VA-plan med overvannsbeskrivelse for det enkelte felt.

## **§ 12 Før igangsettingstillatelse gis**

- § 12.1 Skal det foreligge godkjent byggeplan for samferdselsanlegg (vei, fortau og torg) tilhørende det enkelte felt. Byggeplan for fortau fv. 381 Adolph Tidemands gate skal godkjennes av Statens vegvesen.
- § 12.2 Skal det foreligge godkjent byggeplan for VA for det enkelte felt, samt lokal håndtering av overvann innenfor det enkelte felt, både takvann, overflatevann og drenevann (jf. § 2.8).
- § 12.3 Skal det foreligge godkjent plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak for det enkelte felt.
- § 12.4 Skal det foreligge godkjent HMS-plan og faseplan for anleggstrafikk innenfor det enkelte felt.
- § 12.5 Skal det foreligge uttalelse fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen dersom omsøkt tiltak inkluderer solcelleanlegg.

## **§ 13 Før midlertidig brukstillatelse gis**

- § 13.1 Skal det være tinglyst erklæringer som sikrer allmenhetens rett til ferdsel og opphold gjennom del av gårdsrom opparbeidet til felles og/eller offentlig bruk, jf. 2.12 siste ledd.
- § 13.2 Utvendige private VA-ledninger og tilknytninger skal være ferdigstilt og dokumentert før det gis midlertidig brukstillatelse til de bygninger de betjener (jf. 12.2).
- § 13.3 Skal inn-/utkjøring til parkeringskjeller for det enkelte felt være etablert.
- § 13.4 Skal adkomst og vannforsyning for brannvesen for den aktuelle bygningen være tilfredsstillende (jf. PBL 12-7 nr.4).
- § 13.5 Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, kan beplantning og annen sesongavhengig opparbeidelse ferdigstilles senest påfølgende sommer.
- § 13.6 For siste oppførte bygg i det enkelte felt skal det være ferdig opparbeidet sugepunkt for avfallssug i Torvgata. Langsgående rørføring under fortau til sugepunkt tillates. Norm for sugepunkt skal hensyntas i detaljprosjekteringsfasen. Midlertidig renovasjonsløsning skal være etablert for bygg som det gis brukstillatelse til i forkant av etablering av sugepunktet. Løsningen skal godkjennes av Skedsmo kommune og ROAF.
- § 13.7 For bygg over bakken på det enkelte delfelt skal det være gjennomført og godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg.

§ 13.8 Skal dokumentasjon for alle tekniske anlegg for det omsøkte tiltaket være godkjent og innlevert.

#### Felt A

- § 13.9 Skal det for bebyggelse i felt A område A1 være ferdig opparbeidet sydlig fortau langs Nittedalsgata med tilhørende belysning langs feltet fra Brandvoldgata til felt E, samt opphøyd veikryss Nittedalsgata/Brandvoldgata og opphøyd gangfelt på tvers av Nittedalsgata ved felt A.
- § 13.10 Skal det for bebyggelse i felt A område A1 være ferdig opparbeidet østlige del av Brandvoldgata med kjørebane, sykkelfelt og østre fortau med tilhørende belysning langs feltet fra Torvgata til Nittedalsgata.
- § 13.11 Skal det for bebyggelse i felt A område A2 være ferdig opparbeidet kjørebane nord for senterlinja, nordlige fortau langs Torvgata med tilhørende belysning, langs feltet fra Brandvoldgata til og med felt f\_Torg1, samt fartsdump i Torvgata langs felt A. Belysning for samme veistrekk på sydsiden av Torvgata skal være ferdig sanert.
- § 13.12 Skal det for bebyggelse i felt A område A2 være ferdig opparbeidet del av torg kalt felt f\_Torg1.
- § 13.13 Skal det for bebyggelse i felt A område A3 være ferdig opparbeidet gangpassasje fra felt f\_Torg1 til Brandvoldgata og Nittedalsgata.
- § 13.14 For siste bygg i felt A skal alt felles lekeareal og andre felles uteoppholdsareal innenfor feltet, samt torg i felt f\_Torg1, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

#### Felt B

- § 13.15 Skal det for bebyggelse i felt B være ferdig opparbeidet kjørebane nord for senterlinja, nordlig fortau langs Torvgata med tilhørende belysning langs feltet fra og med felt f\_Torg2 til felt C, samt fartsdump i Torvgata langs felt f\_Torg2. Belysning for samme veistrekk på sydsiden av Torvgata skal være ferdig sanert.
- § 13.16 Skal det for bebyggelse i felt B være ferdig opparbeidet gangpassasje fra felles uteareal vest for området, frem til feltgrense felt D.
- § 13.17 For siste bygg i felt B skal alt felles lekeareal og andre felles uteoppholdsareal innenfor feltet, samt del av torg i felt f\_Torg2, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

#### Felt C

- § 13.18 Skal det for bebyggelse i felt C være ferdig opparbeidet kjørebane nord for senterlinja, nordlig fortau langs Torvgata med tilhørende belysning langs feltet fra felt f\_Torg2 til Adolph Tidemands gate, samt vareleveringslomme i Torvgata. Belysning for samme veistrek på sydsiden av Torvgata skal være ferdig sanert.
- § 13.19 Skal det for bebyggelse i felt C være ferdig opparbeidet sydlig fortau langs Nittedalsgata med tilhørende belysning langs felt E, fra felt A til felt D, samt opphøyd gangfelt på tvers av Nittedalsgata ved bygg E.
- § 13.20 Skal det for bebyggelse i felt C være ferdig opparbeidet vestlig fortau langs Adolph Tidemands gate, fra Torvgata til felt D.
- § 13.21 For siste bygg i felt C skal alt felles lekeareal og andre felles uteoppholdsareal innenfor feltet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

#### Felt D

- § 13.22 Skal det for bebyggelse i felt D være ferdig opparbeidet vestlig fortau langs Adolph Tidemands gate fra felt C til Nittedalsgata, samt sydlige fortau langs Nittedalsgata med tilhørende belysning langs feltet, fra felt E til Adolph Tidemands gate.
- § 13.23 Skal det for bebyggelse i felt D være ferdig opparbeidet gangpassasje fra A. Tidemands gate frem til feltgrense felt B.
- § 13.24 For siste bygg i felt D skal alt felles lekeareal og andre felles uteoppholdsareal innenfor feltet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

#### **§ 14 Før ferdigattest gis**

- § 14.1 Skal det være gjennomført og godkjent overtakelsesbefaring på alle tekniske anlegg i det enkelte delfeltet.

#### **Følgende vedlegg gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene.**

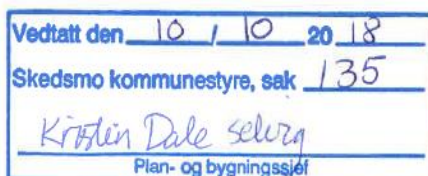
Lillestrøm Kvartal 10 – Byrom og Landskap. Byromsprogram, datert august 2017.

Overvannsplan datert 05.07.2017

Støyrapport datert 07.07.2017

Geoteknisk rapport datert 07.07.2017, inkludert grunnundersøkelser datert 27.02.2017.

Revidert § 2.11 etter vedtak i klagebehandling K.sak 2019/22



**Tilknytning til vann og avløp**

Produsert: 06.05.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	74	Festenr.	0	Seksjonsnr.	29
Hovedadresse	Torvgata 11B								

**Opplysning om tilknytning til vann**

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

**Opplysning om tilknytning til avløp**

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

**Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold**

Ingen

---

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.

---

# Nabolagsprofil

Torvgata 11B - Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 79 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Lillestrøm kirke Linje 100, 340	4 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.1 km
Oslo Gardermoen	27 min

## Skoler

Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	2 min 0.1 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	5 min 2.5 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	18 min 1.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	8 min 0.6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	16 min 1.4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



## Kvalitet på skolene

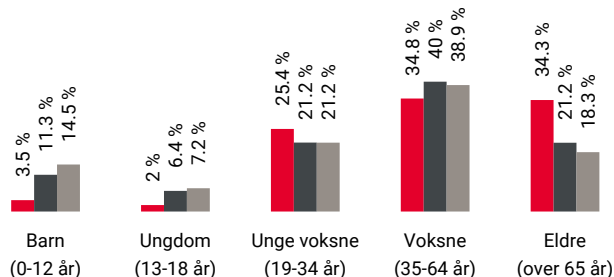
Bra 74/100



## 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	4 min 0.4 km
Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	11 min 0.9 km
Volla barnehage (1-5 år) 174 barn	12 min 1 km



## Dagligvare


Kiwi Lillestrøm PostNord	1 min 0.1 km
Coop Prix Lillestrøm Torv PostNord	4 min 0.3 km





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

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 93/100

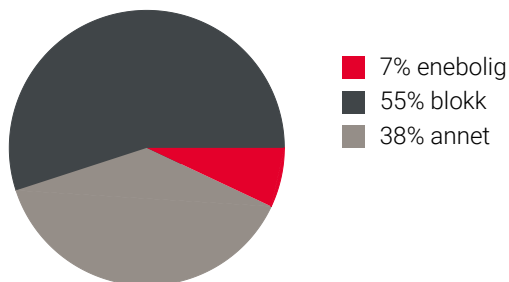
 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 82/100

 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 79/100

## Sport

-  Lillestrøm videregående Aktivitetshall 7 min   
0.5 km
-  Volla skole Aktivitetshall, ballspill 7 min   
0.6 km
-  EVO Lillestrøm 5 min 
-  Sterkere Trening 6 min 

## Boligmasse






«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

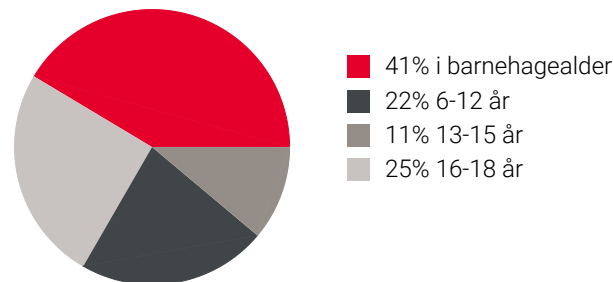
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Lillestrøm Torv 4 min 
-  Vitusapotek Lillestrøm Torv 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

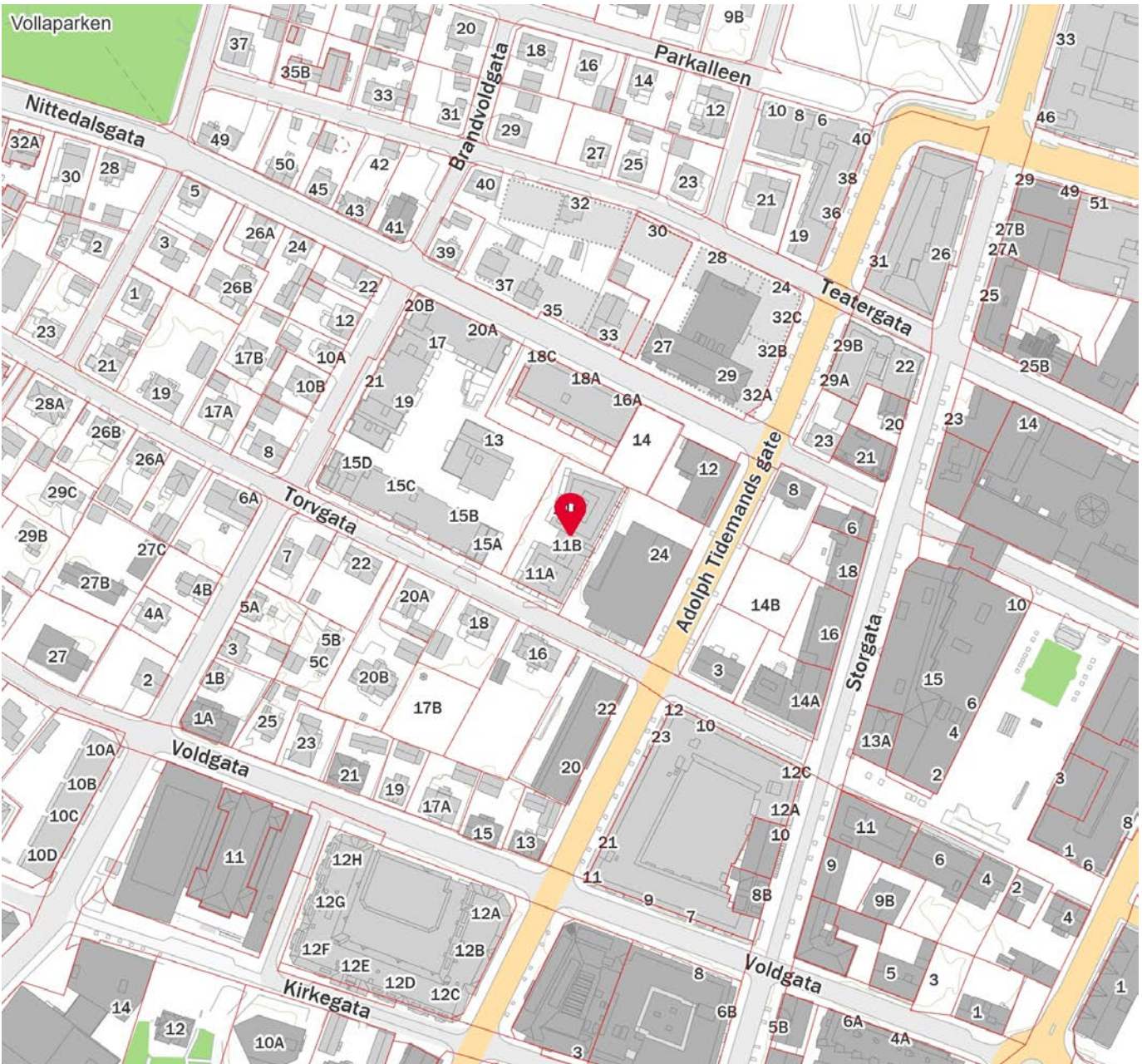
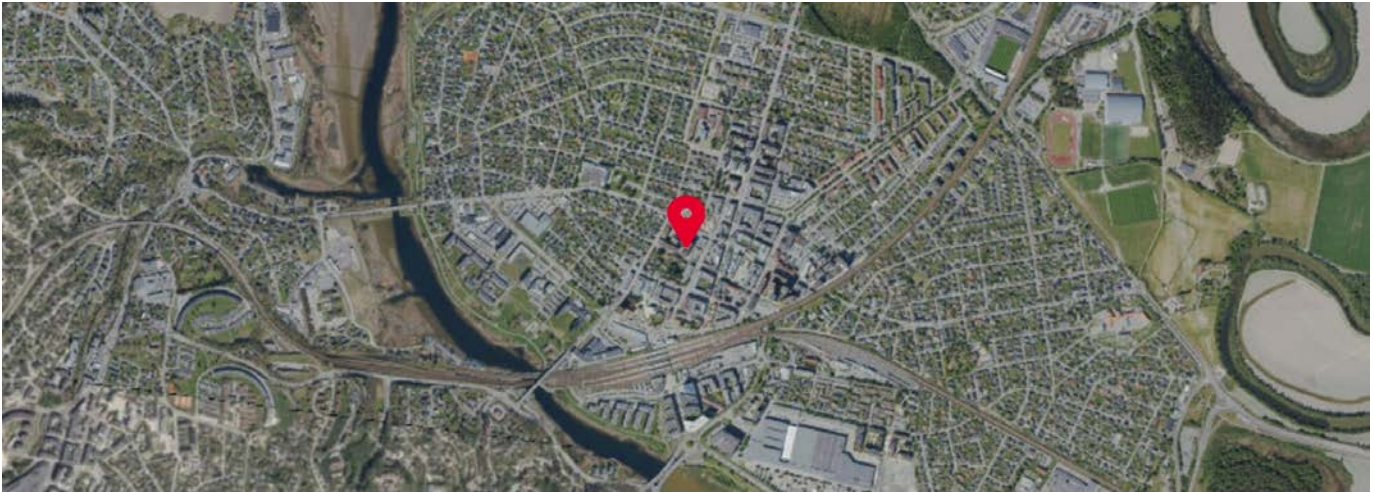


0% 55%

-  Lillestrøm Torv
-  Lillestrøm
-  Norge

## Sivilstand

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



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Torvgata 11B  
2000 LILLESTRØM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Albertine Schaug**Telefon:** 468 09 448  
**E-post:** albertine.schaug@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre