PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

TORVGATA 15 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører

Matrikkelbrev

Tegninger

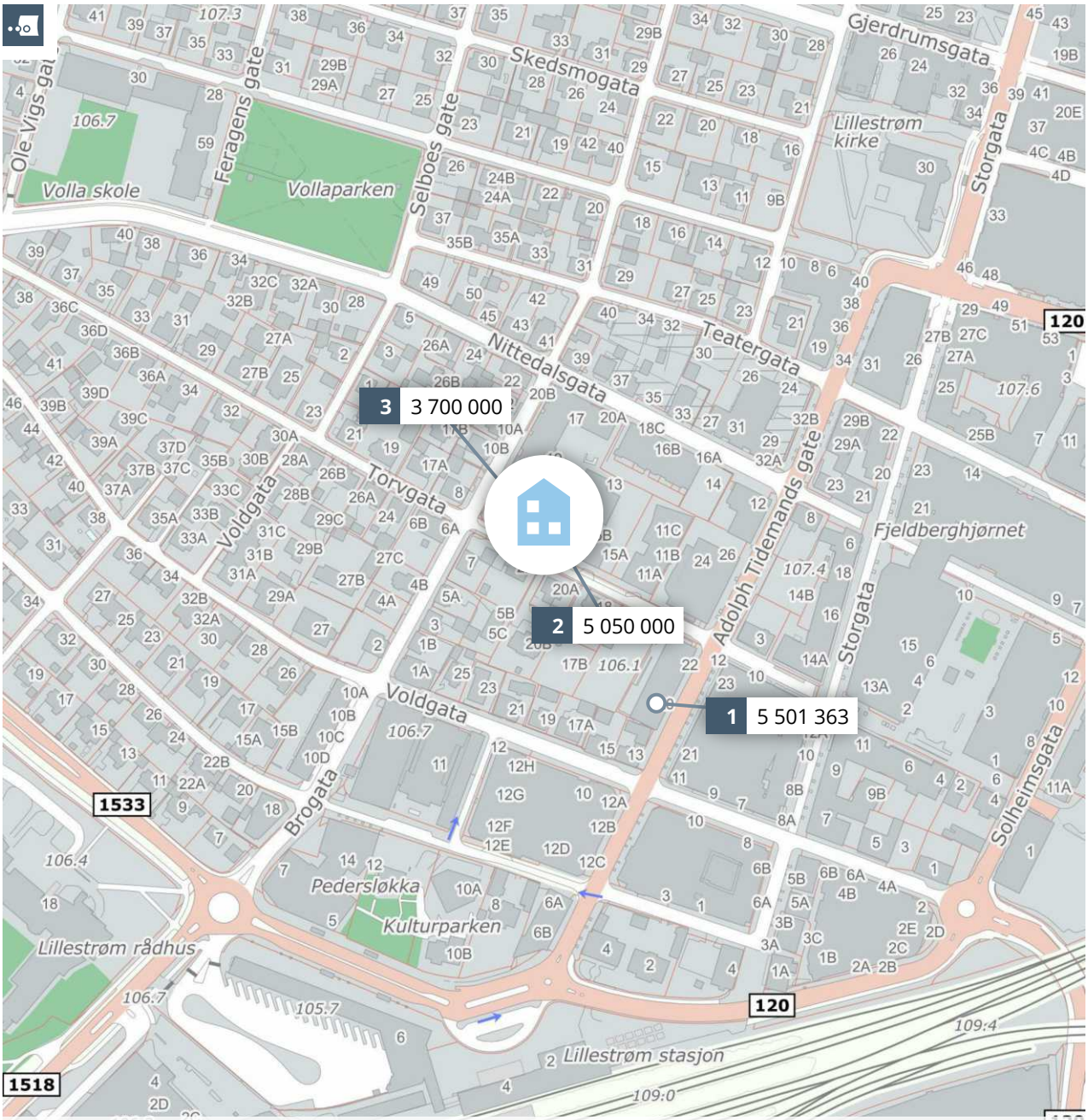
Ferdigattest

Informasjon fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TORVGATA 15 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 15.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Torvgata 15 C, 2000 LILLESTRØM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 81 BNR 42 FNR 0 SNR 146 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Stortorget 1

Verdivurdert til

5 150 000

0	5 150 000	74 638
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	2 230
Formue	15 397
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Adolph Tidemands gate 20 58 m² 1988 3. etg 1 sov	20.01.2026	5 490 000	**5 500 000**	1 363	5 501 363	**94 851**
2 Torvgata 15 C 77 m² 2021 1. etg 1 sov	27.01.2026	5 200 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**65 584**
3 Torvgata 15 D 33 m² 2021 1. etg - sov	13.02.2026	3 490 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**112 121**

En rålekker og unik studioleilighet fra 2021 med gjennomgående moderne standard og en imponerende takhøyde på nesten 5 meter som gir en helt spesiell romfølelse. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og understreker den luftige og åpne atmosfæren i boligen. Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning med betonggulv og vannbåren varme i nesten alle rom, som kombinerer komfort med et stilrent og urbant uttrykk. Fra stuen er det utgang til en terrasseplatting på ca. 8 kvm.

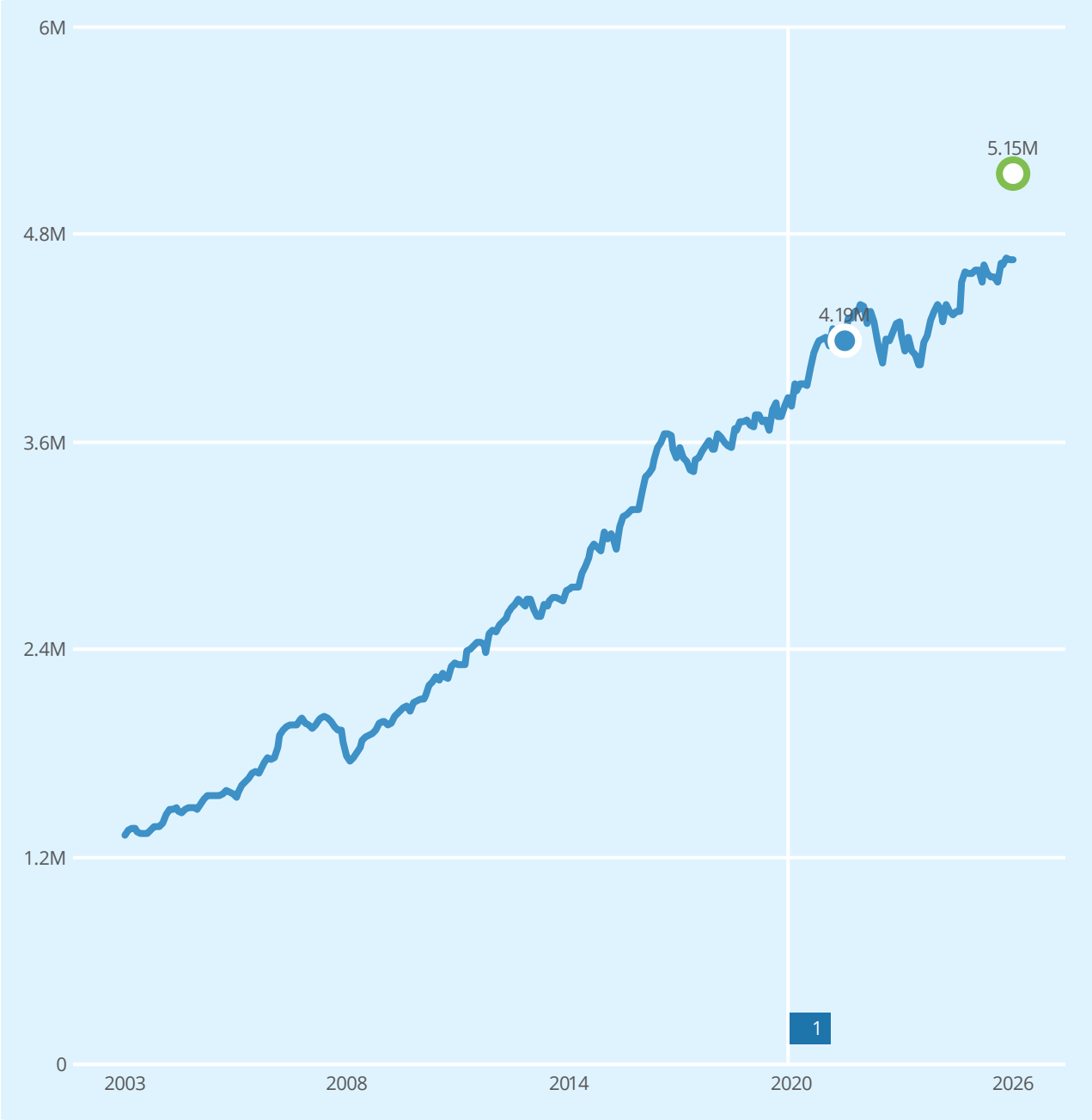
Hems på hele 20 kvm med takhøyde på over 2 meter gir ekstra bruksareal og en god romfølelse, og er godt egnet som både soverom og oppholdsrom. I tillegg har leiligheten et soverom med god plass til seng og ønsket møblement.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

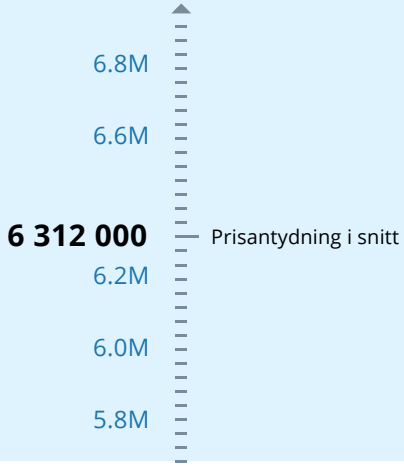
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.12.2021		21.12.2021	-	4 190 000	-	4 190 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Se lignende boliger solgt i området som er sammenlignet med.

Leiligheter til salgs i Stortorget 1 grunnkrets nå

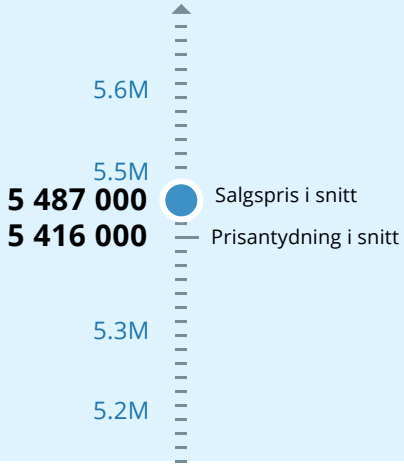
11
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
57
dager

Leiligheter solgt i Stortorget 1 grunnkrets siste 3 mnd

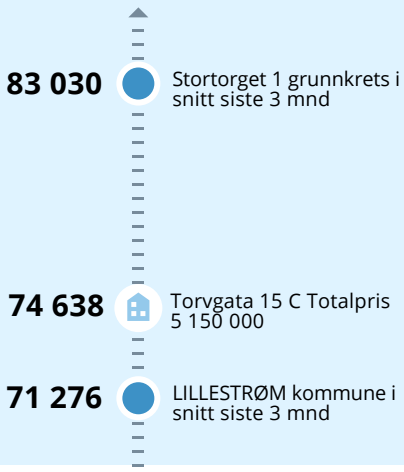
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Torvgata 15C

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	3 min 0.2 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	12 min 0.9 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	18 min 1.6 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	17 min 1.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	8 min 0.6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	15 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillestrøm bussterminal I Jonas Li... Totalt 8 ulike linjer	4 min 0.4 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.2 km
Oslo Gardermoen	27 min

BARNEHAGER

Sølepytten barnehage (1-5 år) 16 barn	5 min 0.4 km
Volla barnehage (1-5 år) 174 barn	12 min 0.9 km
Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lillestrøm	3 min
Coop Prix Lillestrøm Torv	5 min

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

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	4 min
Vitusapotek Lillestrøm Torv	4 min
Lillestrøm Vinmonopol	5 min

SPORT

Volla skole	6 min
Lillestrøm videregående	7 min
EVO Lillestrøm	5 min
Sterkere Trening	7 min

«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

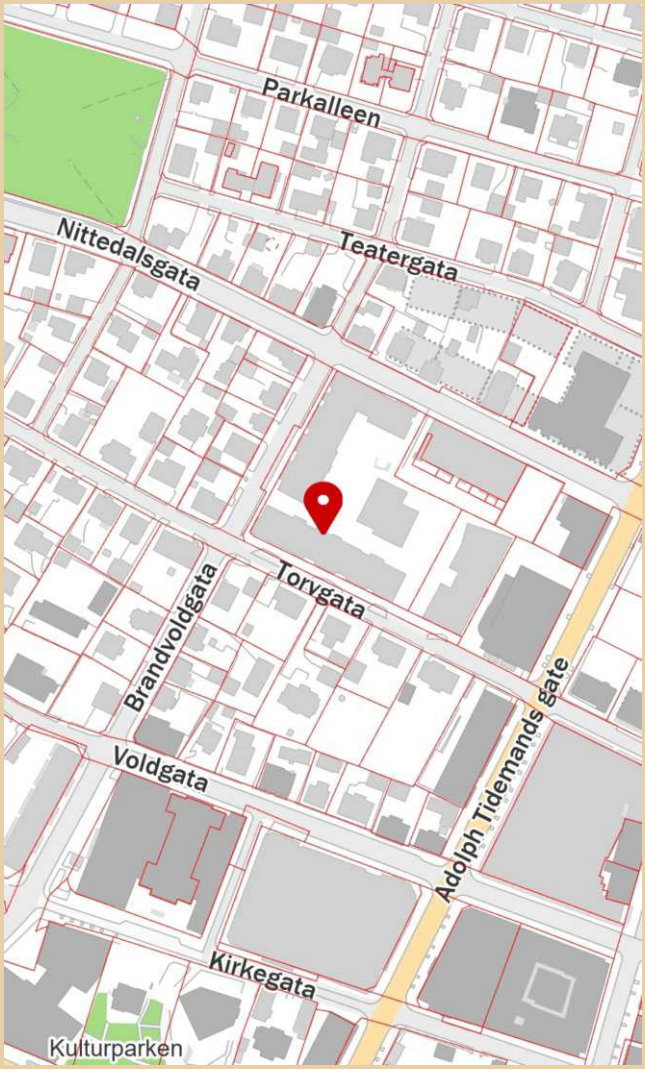
Matvareutvalg
Stort mangfold 82/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

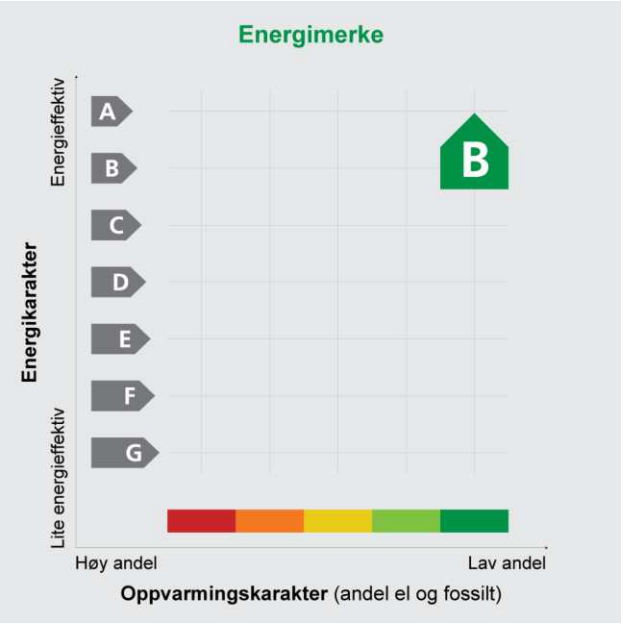
- Egen bil
- Tog
- Gående



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

ENERGIATTEST

Adresse	Torvgata 15 C
Postnr	2000
Sted	LILLESTRØM
Leilighetsnr.	
Gnr.	81
Bnr.	42
Seksjonsnr.	146
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0105
Merkenr.	A2022-1346256
Dato	06.01.2022



Innmeldt av	Skanska Norge AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	70,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	22.11.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

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

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Torvgata 15 C
Postnr/Sted: 2000 LILLESTRØM
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0105
Dato: 06.01.2022 16:17:35
Energimerkenummer: A2022-1346256
Ansvarlig for energiattesten: Ukjent
Energimerking er utført av: Skanska Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 81
Bnr: 42
Seksjonsnr: 146
Festenr:
Bygnnr:

Generell informasjon

Nytt bygg

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Torvgata 15 C
Postnr/Sted: 2000 LILLESTRØM
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0105
Dato: 06.01.2022 16:17:35
Energimerkenummer: A2022-1346256
Ansvarlig for energiattesten: Ukjent
Energimerking er utført av: Skanska Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 81
Bnr: 42
Seksjonsnr: 146
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	25 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	51 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	241 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	89,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,34 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	22.11.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,70 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,57 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,40
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
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	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

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 biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	4.1.2022
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	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Skanska Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	30,4
Ventilasjonsvarme	2,7
Varmtvann	29,8
Vifter	6,5
Pumper	1,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	99,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7463 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	106,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4899 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	106,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7463 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2564 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4899 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7463 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260159
Addresse	Torvgata 15 C		
Postnr.	2000	Sted	LILLESTRØM
Selgers navn	Ingjerd Pytte Sagli		
Selgers navn	Einar Fjellbu Sagli		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

12/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring, 7828556

Polise/avtalenr.:

7828556

Våtrom

Initialer selger:
E F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.05.2026

Signert av *Einar Fjellbu Sagli*

Initialer selger:
E F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

TORVGATA 15 C, 2000 LILLESTRØM

Gnr: 81 Bnr: 42 Seksjon: 146
3205 Lillestrøm kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	30/04/2026
Utskriftsdato:	07/05/2026
Oppdragsnummer:	99419
Referansenr:	13312

DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis kjeller.
Leiligheten ligger i 1. etasje med markterrasse og hems.

Standard

Velholdt leilighet med standard fra byggeår.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2021, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Einar Fjellbu Sagli & Ingjerd Pytte Sagli
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Eier: Einar Fjellbu Sagli, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3205 Lillestrøm Gnr: 81 Bnr: 42 Seksjon: 146
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5724.4 m²
Eierbrøk seksjon:	48 / 13294
Hjemmelshaver:	Einar Fjellbu Sagli & Ingjerd Pytte Sagli
Adresse:	Torvgata 15 C, 2000 Lillestrøm

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	30/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	07/05/2026		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	30/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2021

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
1. etasje	49	0	0	8
Hems	20	0	0	0
Sum bolig:	69	5	0	8
Sum BRA:	74			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, Soverom		
Hems	Innredet rom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og kledd med trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: FDV dokumentasjon fra byggeår er fremvist.

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Rettløps trapp i tre med rekkverk i metall.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2020.
Entrédør i brannklasse EI-30 med 43 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entré og soverom.

Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Innredet rom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 8 m².
Terrassebord på bjelkelag.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap. Automatisk vannstopper er montert på hovedstoppekraner med sensor i kjøkkenbenk og luke til bad fra kjøkken. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme er lagt i entré, stue/kjøkken og bad. Fordelerskap er plassert i bad.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.	TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med ark.	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.	TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	HTH kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.	TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Pusset betong i entré.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert noe sprekkdannelser i overflaten på innvendig gulv i entré. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett og pusset betong.	
Tilstandsvurdering:	Gulvet i stue og kjøkken har noe fargeforskjell. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malte betongelementer. Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,11 m målt i hems.
Himlingshøyde ca. 4,76 m målt i stue/kjøkken.
Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.
FDV dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er observert noe misfarging i enkelte fuger i dusjsonen. Forholdet vurderes som kosmetisk og antas å skyldes opphopning av såperester. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Plater i metall.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Innfliset speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Nero Eiendomsmegling AS
Privatmegelren Lillestrøm v/Karianne Rytterager
Postboks 1023, 2012 LILLESTRØM
E-post: karianne.rytterager@privatmegleren.no

Deres ref.: 24260159 . Vår ref.: 2660-1-146 Dato: 28.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Aveny Vest Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	925910317
Seksjonseier:	Sagli, Einar Fjellbu
Medeier:	Sagli, Ingjerd Pytte
Leilighetsnummer:	146
Adresse:	Torvgata 15 C, 2000 LILLESTRØM
Seksjonsnummer:	146
Gnr.	81
Bnr.	42

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7828556.
- 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.
- Boligselskapet har avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til fjernvarme, varmt tappevann, radiatoranlegg etc. faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Techem og hente ut informasjon om ditt forbruk. Ved eierskifte er det viktig at eierskifte meldes inn. Dette kan gjøres digitalt her:https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte. Eierskifte vil bli registrert i løpet av 1-2 virkedager, og du vil motta en e-post med invitasjon til Techem Beboer App så snart eierskifte er registrert. Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@techem.no
- Garasje: seksjon 1 , totalt 89 stk plasser, administrasjonsgebyr til forretningsfører ved eierskifte/bytte iht vedlagte prisliste. Felleskostnader for garasje kommer i tillegg. Eierandelen i seksjon 1 er tinglyst med realkobling til boligseksjonene og kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med boligseksjonen kun selges eller overføres til andre boligseksjoner i Aveny Vest eierseksjonssameie gnr 81 bnr 42.
- På generelt grunnlag skal alle seksjoner ha fått minst tre nøkkelbrikker. Styret skal ha beskjed dersom nye kjøper får utlevert flere enn 3 nøkkelbriker. oppgi nummer på nøkkelbrikken(6 siste siffer på brikken)
- Ingen lån registrert på selskap og leilighet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 422,13,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Avregning for 01.03.2026 - 31.03.2026 2660-1-146		1 117,68 fra 01.05.2026 836,39 fra 01.06.2026
Felleskostnader lik	365,00	
Bredbånd/TV - Telia	473,17	
Felleskostnader	1 583,96	1 391,96 fra 01.05.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post 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:	419,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	15 397,-
Gjeld:	0,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christian Fredrik Norløff pr. e-post: christian.norloff@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Per Øyvind Iversen, e-post: avenyvest@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

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.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
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
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
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
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
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

V E D T E K T E R
for
Aveny Vest Eierseksjonssameie

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Aveny Vest Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 3.7.20

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 177 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner og 1 næringsseksjon for parkering i eiendommen gnr. 81, bnr. 42 i Lillestrøm kommune.

Snr.	Formål	Bruk/virksomhet
1	næring	parkering
2	næring	næring - Frelsesarmeen
3-23	bolig	boligseksjoner - leiligheter
24	næring	næring – tilpasset servering, men ikke gatekjøkken e.l.
25-160	bolig	boligseksjoner – leiligheter
161	næring	næring – ikke tilpasset servering
162-181	bolig	boligseksjoner – leiligheter

Angivelse av bruken/virksomheten for næringsseksjonene 2, 24 og 161 er kun til opplysning og ikke bindende for seksjonseiers fremtidige bruk av lokalene.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av parkeringsplasser og avfallsrom eller annet som angitt i søknad om seksjonering.

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

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 parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon 1 (parkering) er det fastsatt en vektet sameiebrøk basert på innbyrdes verdi.

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 60 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 utover det som inngår i (3) ledd. 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.

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

For næringsseksjonene 24 og 161 skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Lillestrøm kommune til enhver tid.

Næringsseksjon 161 kan ikke benyttes til gatekjøkken eller tilsvarende virksomhet.

(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, jf. Skiltplan godkjent av Lillestrøm kommune. 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 av reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører

Endring av utomhusarealer som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting 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.

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

(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) Iht lov om eierseksjoner § 25 6. ledd har næringsseksjonene og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er markert på bruksrettsplan vedlegg 1

Næringsseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- inngangspartier, fasade 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 ikke hindres.

Boligseksjoner har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Parkeringsplasser for seksjonseiere i sameiet er beliggende på gnr 81 bnr 42 snr 1 (næringsseksjon). Seksjonseiere som har rett til parkeringsplass får rettigheten sikret ved tinglyst realandel i seksjon 1. Seksjonseier blir etter dette eier og sameier i Aveny Vest Garasjesameie og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Seksjon 1 består av 89 parkeringsplasser hvorav 86 plasser disponeres av eierseksjonssameiet og 3 plasser er lagt som tilleggsareal til seksjon 2.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(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) 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 karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) 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.

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

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

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

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

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

(10) 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.

(11) 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, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.
Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. punkt 3-1 (8), og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjonene 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.

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

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

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, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

(2) Næringsseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:
Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon- og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor næringsseksjonene har enerett til bruk, jfr vedtektenes punkt 3-1 (8).

(3) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:
Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-1 (8). Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

(4) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:

- Generell skadedyrbekjempelse.
- Bygningsforsikring.
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1. (2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(5) Følgende kostnader skal fordeles likt mellom samtlige seksjoner:

- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift.
- Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv (kun tilknyttede seksjoner).

(6) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 1 og som tilleggsareal til seksjon 2. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og næringsseksjon nr. 2 disponerer skal det, betales like stort kostnadsbidrag.

Parkeringsseksjonen og tilleggsareal for parkering skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen og tilleggsarealet samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

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.

Parkeringsseksjonen tilleggsareal for parkering skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving.

(7) 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 kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(8) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

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

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. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes 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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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 kap. 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 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(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, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. 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 seksjonseiere 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 har seksjonene følgende stemmer:

- boligseksjonene har hver en stemme, totalt 177 stemmer
- næringsseksjon 2 har 10 stemmer
- næringsseksjon 24 har 3 stemmer
- næringsseksjon 161 har 2 stemmer
- parkeringsseksjon 1 har ikke stemmerett
- totalt 192 stemmer

Stemmetallet for næringsseksjonene er basert på eierbrøken.

Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Saker som kun angår bolig eller næring avgjøres alene av boligseksjonene eller næringsseksjonene i fellesskap.

(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.

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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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, forsikring og administrasjon

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 seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

10-4 Administrasjon av parkeringsseksjonen

For parkeringsseksjonen, «Aveny Vest Garasjesameie» gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eierne. Styret i «Aveny Vest Eierseksjonssameie» skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for parkeringsseksjonen, med mindre de velger sitt eget styre og forestår dette selv.

Parkeringsseksjonene skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at «Aveny Vest Eierseksjonssameie» har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 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.

11-4 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.

11-5 Prosjektet Aveny Vest

Inntil utbyggingsprosjektet Aveny Vest er ferdig utbygget er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en

helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Sameierne må påregne at det kan bli rokeringer av tildelte parkeringsplasser på grunn av bygningsmessig arbeid i parkeringskjeller.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

ooOoo

Vedtatt på årsmøte 31.3.2022

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE

FOR

”Aveny Vest Garasjesameie”

Gnr. 81, bnr. 42, snr 1, Lillestrøm kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Aveny Vest Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 81, bnr. 42, snr 1 i Lillestrøm kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser for boligseksjonene i ”Aveny Vest eierseksjonssameie».

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 1, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.
Som *vedlegg 1* følger bruksrettsplan med bruksrettsoversikt over Parkeringseiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over

hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra årsmøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.
Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel på 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.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i snr 1 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Aveny Vest eierseksjonssameiet sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Aveny Vest Eierseksjonssameie, til sameiets styre eller forretningsfører, med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

Sameiet er et tingsrettslig realsameie hvor hver sameier eier en ideell realandel.
Eierandelen med rett til parkeringsplass er tinglyst på den enkelte matrikkelenhet (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til parkeringsplass i Aveny Vest Garasjesameie sin eiendom

Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel hvor en garasjeplass gir en eierandel på 1 andel.

Sameiere er seksjonseiere i følgende boligselskap:
Aveny vest eierseksjonssameie, gnr 81 bnr 42 – snr 1-181 i Lillestrøm kommune.

Som vedlegg til disse vedtekter følger en bruksrettsplan som viser fordeling av p plasser.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse. En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Aveny Vest Eierseksjonssameie pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.
Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 2.

Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1 Salg og annet eierskifte
Eierandel i sameiet er tinglyst med realkobling til boligseksjonene og kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med boligseksjonen kun selges eller overføres til andre boligseksjoner i Aveny Vest eierseksjonssameie gnr 81 bnr 42.

7.2 Utleie av p-plass
Plassene kan kun leies ut sammen med boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner innenfor Aveny Vest eierseksjonssameie.

7.3 Mislighold
Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8
Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
b) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14
c) endring av §§ 5, 6 og 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Styret i Aveny Vest Eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 1 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Aveny Vest eierseksjonssameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer 2 styremedlemmer i felleskap sameiet og forplikter det med sin underskrift. Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold. Styret i Aveny Vest Eierseksjonssameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.
Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring
b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget
d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
f) renhold av fellesarealer
g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar

Se også pkt. 4, 6-1 (6) og 10-4 i vedtektene for Aveny Vest Eierseksjonssameie. Aveny Vest eierseksjonssameie skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (seksjon nr. 1) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon nr. 1).

Aveny Vest Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Aveny Vest Eierseksjonssameie

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 15
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

ooOoo

Vedtatt på årsmøte 31.3.2022

AVENY VEST
LILLESTRØM

HUSORDENSREGLER

Aveny Vest Eierseksjonssameie

1. Hensikt og bakgrunn for husordensreglene

Aveny Vest Eierseksjonssameie (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.

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 partner 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. 08:00. 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 www.boligperm.no (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.

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 lufte 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 potter 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 tillat 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 er ikke tillat 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 skilles 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.
- Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med blokkering av døren. Stoppnøkkel og instruks for bruk av heis ved flytting rekvireres hos styret.

Alle postkasser skal ha uniform merking. 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. Fotballsparking 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 sykkelanleggene.

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.

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. Hunder skal luftes i bånd og være under kontroll. Ekskrementer etter hund og katt skal fjernes.

oooOOOooo

Vedtatt av årsmøte 31.3.2022

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2660
AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mars kl. 09:00 og lukker 19. mars kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2660

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Informasjon fra styret i Aveny Vest Eierseksjonssameie

Velkommen til årsmøtet i Aveny Vest.

Årsmøtet er sameiets viktigste beslutningsorgan. Her behandles saker som gjelder drift, økonomi og utvikling av sameiet. Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å sette seg inn i sakene og bruke stemmeretten.

Årsmøtet gjennomføres som digital avstemning i Vibbo som beskrevet over.

I forkant av årsmøtet inviterer styret til **beboermøte torsdag 12. mars kl. 18:00 i Frelsesarmeens lokaler**. Her vil styret presentere sakene som skal behandles på årsmøtet og gi rom for spørsmål og dialog med alle beboere (ikke bare for eiere).

Styret håper mange har anledning til å komme.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap

5. Fastsettelse av honorarer

6. Styrets ansvar for daglig drift og honorar

7. Etablering av vedlikeholdsfond

8. Retningslinjer for solavskjerming på takterrasser og balkonger uten overbygg

9. Valg av styre

10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Per Øyvind Iversen velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Per Øyvind Iversen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Tone Kristiansen og Mariann Sørensen har blitt forespurt og har bekreftet at de kan påta seg oppgaven dersom årsmøtet velger dem.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsmøtet velger to seksjonseiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tone Kristiansen og Mariann Sørensen velges til å signere protokollen.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2025.

Årsrapporten oppsummerer styrets arbeid i 2025, samt viktige forhold knyttet til drift, vedlikehold og økonomi i sameiet. Årsregnskapet viser sameiets inntekter, kostnader og resultat for regnskapsåret 2025.

2. Styret foreslår at årets resultat overføres til egenkapital.

Revisjonsberetningen forelå ikke ved utsendelse av innkallingen. Den vil bli publisert på Vibbo så snart den foreligger.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner årsrapport og årsregnskap for 2025 og at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap for 2025 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport for 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonorar er kompensasjon for styrets arbeid med forvaltning, økonomistyring, oppfølging av leverandører, vedlikehold og øvrige oppgaver etter eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Styret har i perioden 2025–2026 hatt ansvar for:

- Løpende styrearbeid og økonomioppfølging
- Oppfølging av leverandører og avtaler
- Forberedelse og gjennomføring av årsmøte
- HMS-arbeid og internkontroll
- Saker knyttet til garasjesameiet

Styret foreslår at honoraret justeres i tråd med budsjettforslaget for 2026.

Styrets forslag

- Ordinært styrehonorar (Aveny Vest Eierseksjonssameie) for perioden fra forrige årsmøte og frem til dette årsmøtet: **kr 425.000**
- Honorar til styret fra garasjesameiet for samme periode: **kr 25.000**

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at ordinært styrehonorar for Aveny Vest Eierseksjonssameie fastsettes til kr 425.000 for perioden fra forrige årsmøte og frem til dette årsmøtet. Videre vedtar årsmøtet at det utbetales kr 25.000 for styrets arbeid med garasjesameiet i samme periode.

Sak 6

Styrets ansvar for daglig drift og honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I tillegg til ordinært styrearbeid har styret i perioden hatt ansvar for daglig drift av sameiet.

Dette omfatter blant annet:

- Oppfølging av leverandører og serviceavtaler
- Teknisk oppfølging av fellesanlegg
- Internkontroll og HMS
- Løpende håndtering av henvendelser fra beboere
- Praktisk koordinering av vedlikeholdsarbeid

Oppgavene kunne vært satt bort til ekstern leverandør. Tidligere innhentet tilbud på byggdriftertjenester viser et vesentlig høyere kostnadsnivå enn dagens løsning.

Styret er villig til å videreføre ansvaret for daglig drift i kommende periode.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar følgende: 1) Styret tildeles et honorar på kr 200.000 for daglig drift i perioden fra ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026. 2) Styret viderefører ansvaret for daglig drift av sameiet frem til neste ordinære årsmøte. Årsmøtet er kjent med at dette innebærer kompensasjon til styret, som fastsettes av årsmøte 2027.

Sak 7

Etablering av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret legger i denne saken frem forslag om å etablere et vedlikeholdsfond i sameiet. Hensikten er å sikre en mer langsiktig og forutsigbar finansiering av fremtidig vedlikehold av bygninger og fellesanlegg i Aveny Vest.

Langsiktig økonomisk forvaltning

Siden etableringen av Aveny Vest har styret hatt et tydelig mål: å bygge og bevare et sameie med solid og forutsigbar økonomi. Styret har flere ganger uttrykt et ønske om at Aveny Vest skal være blant de mest attraktive sameiene i Lillestrøm. For å oppnå dette er det avgjørende at sameiet forvaltes langsiktig og ansvarlig, både når det gjelder drift, vedlikehold og økonomi.

Balanse mellom eiere over tid

Et viktig prinsipp i denne sammenheng er at kostnader til slitasje og vedlikehold fordeles mest mulig balansert mellom eiere over tid. Bygninger, tekniske installasjoner og fellesarealer slites litt hvert eneste år. Når eiere bor i sameiet i en periode, er de også med på å bruke og slite på bygningsmassen. Styret mener derfor at det er mer balansert mellom eiere over tid at en del av kostnadene til fremtidig vedlikehold dekkes løpende gjennom oppsparing, i stedet for at hele kostnaden skyves frem til fremtidige eiere.

Hvordan styret tenker om finansiering

Styret legger til grunn at større vedlikeholdsarbeider i fremtiden bør finansieres gjennom en balansert modell der noe dekkes av oppsparte midler og noe eventuelt finansieres gjennom lån. Sameier har ikke pant i eiendommene slik borettslag har, og banker vurderer derfor sameiets økonomiske stabilitet og historikk nøye dersom lån skal tas opp. Et etablert vedlikeholdsfond viser økonomisk disiplin, reduserer risiko og kan bidra til bedre forutsetninger dersom sameiet i fremtiden skulle ha behov for lånefinansiering av større tiltak.

Styret foreslår derfor å etablere et vedlikeholdsfond i sameiet.

Forslag til vedtektsendring

Det foreslås samtidig å innføre en ny bestemmelse i vedtektene:

§ 7 Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Fondets formål er å bygge opp kapital til å dekke fremtidige kostnader til vedlikehold, rehabilitering og utskifting av sameiets felles bygningsmasse og fellesanlegg.

Fondet finansieres gjennom avsetninger over felleskostnadene. Avsetningens størrelse fastsettes av årsmøtet. Midlene skal føres som bundet vedlikeholdsfond i sameiets regnskap.

Midlene i fondet skal benyttes til vedlikehold av sameiets fellesarealer og bygningsmasse. Styret kan disponere fondets midler til tiltak som gjelder vedlikehold, rehabilitering eller utskifting av sameiets felles bygningsmasse og fellesanlegg.

Dersom midler ønskes benyttet til andre formål, krever dette eget vedtak i årsmøtet.

Ved vedtak av etablering av vedlikeholdsfond innføres ny § 7 Vedlikeholdsfond i sameiets vedtekter. Nåværende § 7 og etterfølgende paragrafer omnummereres tilsvarende.

Forslag til nivå for vedlikeholdsfond

Styret foreslår at det fra mai 2026 avsettes kr 6,00 per m² per måned for boligseksjoner og kr 4,20 per m² per måned for næringsseksjoner til vedlikeholdsfond. Avsetningen differensieres mellom bolig- og næringsseksjoner i tråd med vedtektene. Dette vil utgjøre ca. kr 910.000 per år (ca. kr 607.000 for åtte måneder i 2026).

Samtidig har styret vedtatt at dersom årsmøtet etablerer vedlikeholdsfondet, reduseres dagens nivå på felleskostnader for boligseksjoner med kr 4 per m² per måned fra mai 2026. Bakgrunnen er at sameiet gjennom de første driftsårene har opparbeidet en solid arbeidskapital som buffer for uforutsette kostnader. Når vedlikeholdsfond etableres, kan behovet for overskudd i den løpende driften reduseres.

Netto innebærer dette en økning på kr 2 per m² per måned sammenlignet med dagens nivå. For boligseksjoner vil dette eksempelvis utgjøre:

- 45 m²: ca. kr 270 per måned til fond – netto økning ca. kr 90 per måned
- 90 m²: ca. kr 540 per måned til fond – netto økning ca. kr 180 per måned
- 120 m²: ca. kr 720 per måned til fond – netto økning ca. kr 240 per måned

Differensiering mellom bolig og næring

Vedtektene gir næringsseksjonene ansvar for enkelte bygningsdeler som boligseksjonene ikke har tilsvarende ansvar for. Styret har derfor lagt til grunn en noe lavere sats for næringsseksjoner. Styret mener dette gir en rimelig og balansert fordeling innenfor sameiets vedtekter.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar etablering av vedlikeholdsfond og vedtektsendring i tråd med forslaget i saken

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å etablere vedlikeholdsfond i Aveny Vest Eierseksjonssameie fra mai 2026 med avsetning kr 6,00 per m² per måned for boligseksjoner og kr 4,20 per m² per måned for næringsseksjoner, og vedtar samtidig vedtektsendring ved innføring av ny § 7 Vedlikeholdsfond samt omnummerering av etterfølgende paragrafer i tråd med beskrivelsen i saken.

Sak 8

Retningslinjer for solavskjerming på takterrasser og balkonger uten overbygg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Takterrasser og øverste balkonger i Aveny Vest har ikke overbygg fra etasjen over, og flere seksjonseiere har derfor behov for solavskjerming.

Styret har gjennomgått gjeldende reguleringsbestemmelser for Kvartal 10, dialog med Lillestrøm kommune og tekniske/arkitektoniske forhold i sameiet. Det er avklart at mindre solavskjermingstiltak kan etableres uten søknad, forutsatt at tiltaket holder seg innenfor reguleringsbestemmelsene (bl.a. maks 15 m² horisontal flate og uten permanent tak).

Styret har i arbeidet med saken mottatt faglig bistand fra Eivind Solvang, herunder avklaringer mot kommunen og vurdering av tekniske og arkitektoniske løsninger. Styret takker for solid og strukturert bidrag i saken.

Formålet med saken er å:

- sikre lik behandling av seksjonseiere
- ivareta byggenes arkitektoniske uttrykk
- etablere tydelige og forutsigbare rammer
- redusere risiko for ulovlige eller uheldige konstruksjoner

Det foreslås derfor at årsmøtet vedtar overordnede retningslinjer for solavskjerming i sameiet. Retningslinjene vedtas som førende praksis for styrets behandling av søknader om solskjerming.

Styrets innstilling
Styret mener det er nødvendig med felles retningslinjer for solavskjerming på takterrasser og balkonger uten overbygg.

Uten tydelige rammer kan individuelle løsninger føre til:

- visuell fragmentering av fasadene
- tekniske utfordringer og skaderisiko
- ulik behandling av seksjonseiere
- usikkerhet knyttet til søknadsplikt og ansvar

Forslaget legger til rette for solavskjerming, men innenfor klare arkitektoniske og tekniske rammer.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar «Plan for solavskjerming av takterrasser og balkonger uten overbygg» som bindende retningslinjer for sameiet. Planen gjelder fra vedtakstidspunktet og omfatter både nye tiltak og fremtidige endringer. Alle synlige tiltak skal godkjennes av styret før bestilling og montering, og den enkelte seksjonseier er fullt ansvarlig for kostnader, vedlikehold og eventuelle skader og følgeskader.

Vedlegg

2. Plan for solskjerming av takterrasser og balkonger uten overbygg.pdf

3. Solavskjerming Aveny Vest (Solvang).pdf

Sak 9

Valg av styre

Innstilling

Styret viser til valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Woll Svendsen
- Marit Lensjø

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anette Røhnebæk
- Ivar Borud

Vedlegg

1. Valgkomiteen innstilling 2026.pdf

Sak 10

Valg av valgkomité

Valgkomiteen har som oppgave å foreslå kandidater til styret og valgkomité før årsmøtet. Komiteen skal bidra til at sameiet har et kompetent og velfungerende styre.

Innstilling

Årsmøtet velger valgkomité i henhold til de foreslåtte kandidatene.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som leder:

- Eivind Solvang

Valg av 1 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Eivind Rodem

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

- **Leder:** Per Øyvind Iversen, Nittedalsgata 20 A
- **Styremedlem:** Marianne Woll Svendsen, Nittedalsgata 20 A
- **Styremedlem:** Sigbjørn Høgda, Torvgata 15 D
- **Styremedlem:** Vidar Kristiansen, Torvgata 15 C
- **Styremedlem:** Marit Lensjø, Torvgata 15 D

- **Varamedlem:** Ingar Bystrøm, Torvgata 15 C
- **Varamedlem:** Anette Røhnebæk, Nittedalsgata 20 A

Valgkomiteen

- Geir Magnus Walderhaug, Nittedalsgata 20 A
- Eivind Solvang, Torvgata 15 D
- Eivind Rodem, Torvgata 15 D

Kontaktinformasjon

Styret kan lettest kontaktes via melding på Vibbo. Alternativt kan du sende e-post til avenyvest@styrerommet.no.

Generelle opplysninger om Aveny Vest Eierseksjonssameie

Sameiet består av 181 seksjoner, fordelt på 177 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon. Aveny Vest Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925 910 317, og ligger i Lillestrøm kommune med adresser i Brandvoldgata 17-21, Nittedalsgata 20 og Torvgata 13-15.

Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Ram Rayamajhi.
Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Det er avholdt 11 styremøter i 2025. I tillegg har styret behandlet løpende saker mellom møtene. Styret har gjennom året hatt oppfølging av reklamasjonsforhold, juridiske problemstillinger, sikkerhetstiltak og økonomisk styring av sameiet.

Forlik – garasjesameiet

Garasjesameiet inngikk i 2025 en minnelig løsning med Skanska Bolig AS knyttet til tidligere reklamasjonssak om vannproblematikk i garasjeanlegget. Saken er avsluttet ved forlik. Avtalen inneholder konfidensialitetsklausul, og styret kan derfor ikke kommentere nærmere detaljer. Sameiets rettshjelpsforsikring har vært benyttet i forbindelse med saken.

Pågående sak – adkomst og kostnadsfordeling (QX)

Det pågår dialog med nabosameiet QX om fordeling av kostnader knyttet til adkomst via garasjeanlegget. Saken er ikke avklart og behandles av styret med juridisk bistand. Sameiets rettshjelpsforsikring er benyttet i forbindelse med saken.

Oppfølging av garantiforhold

Styret har i 2025 hatt løpende oppfølging av forhold meldt innenfor garantiperioden overfor utbygger. Garantiperioden for sameiets bygningsmasse og tekniske anlegg løper ut trinnvis i løpet av 2026, i takt med overtakelsene som ble gjennomført i ulike faser av prosjektet. Oppfølging av relevante forhold håndteres fortløpende.

HMS og sikkerhet

Styret har i 2025 hatt løpende fokus på HMS og sikkerhet i sameiet. Som følge av tidligere innbrudd er det gjennomført montering av innbruddsbeslag på utvalgte dører. Kameraovervåkingen i garasje og fellesarealer er fulgt opp og vurdert som et viktig forebyggende tiltak.

Det er også gjennomført avklaringer knyttet til brannvarslingsanlegget, slik at varsling og alarmfunksjon nå er i samsvar med gjeldende brannkonsept.

Ansvarsavklaring mellom sameiet og seksjonseiere

Styret har i 2025 arbeidet med å tydeliggjøre ansvarsfordelingen mellom sameiet og den enkelte seksjonseier. Styret opptrer i sitt arbeid i henhold til lov og vedtekter og bistår ikke i egenskap av styre med forhold som faller inn under seksjonseiers vedlikeholds- og driftsansvar. Slike spørsmål henvises til tilgjengelig informasjon på Vibbo eller til dialog mellom beboere, samtidig som det er naturlig at beboere – også styremedlemmer – kan bistå hverandre som gode naboer.

Kommunikasjon

Kommunikasjon med beboere skjer primært via Vibbo. Dette sikrer at henvendelser og svar er tilgjengelige for hele styret og gir god dokumentasjon og kontinuitet i styrearbeidet, også ved fremtidige utskiftninger i styret.

Sosiale arrangementer

Styret videreførte i 2025 tradisjonen med sommerarrangement og julegrantenning. Slike tiltak er en del av arbeidet med å bygge kultur og fellesskap i sameiet. Et godt naboskap og kjennskap mellom beboere bidrar til trygghet, lavere konfliktnivå og et stabilt bomiljø over tid.

Daglig drift

Sameiets eiendom har i 2025 vært gjenstand for ordinær teknisk drift og vedlikehold i henhold til etablerte avtaler og rutiner.

Teknisk drift og garasje

Garasjeanlegget og tilhørende tekniske installasjoner er fulgt opp gjennom året. Avfukteranlegget er i ordinær drift og bidrar til å redusere fuktbelastningen i garasjeanlegget.

Renhold og vaktmestertjenester

Renhold og vaktmestertjenester leveres av Toma i henhold til inngått avtale. Styret har gjennom året hatt løpende dialog og oppfølging av leveransen og arbeidet med å tydeliggjøre forventet kvalitetsnivå for sameiet.

Vintertjenester

Vinterdrift og snørydding er gjennomført i henhold til avtale og fulgt opp gjennom sesongen. Styret har hatt bevissthet rundt avgrensning av ansvarsområder og oppfølging innenfor sameiets eiendom.

Avfall og containerordning

Sameiet viderefører fast ordning med utsetting av containere flere ganger i året for å avlaste avfallssystemet. Ordningen følger oppsatt plan og administreres av styret. Tiltaket har over tid hatt en tydelig positiv effekt på drift og belastning av avfallssuget.

Ventilasjonsfilter

Ordningen med felles innkjøp og planlagt utdeling av ventilasjonsfilter er videreført i 2025. Dette bidrar til stabil drift av ventilasjonsanleggene og et godt inneklima i boligene.

Grøntanlegg

Skjøtsel av grøntområder er gjennomført i henhold til avtale. Uteområdene er fulgt opp gjennom sesongen og fremstår velholdte. Felles beplantning og plantekasser er videreført som en del av sameiets bomiljø.

Vedlikehold i fellesarealer

Det er gjennomført vedlikeholdsarbeider i oppganger og fellesarealer, herunder utbedring av overflateskader og montering av beskyttelse på utsatte hjørner.

Inn- og utflytting

Styret har videreført strukturert oppfølging ved inn- og utflytting. Nye beboere mottar informasjon om sameiets rutiner og systemer, og det gjennomføres kontroll knyttet til tilgang, nøkkelbrikker og fellesarealer. Dette bidrar til å redusere skader og sikre en ryddig overgang mellom beboere.

Økonomi

Årets resultat fremgår av resultatregnskapet og er overført til opptjent egenkapital.

Siden oppstarten av sameiet har det vært et bevisst mål for styret å bygge opp en solid arbeidskapital for å sikre forutsigbar drift og økonomisk robusthet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 utgjør kr 3.804.233, tilsvarende om lag kr 21.100 per seksjon.

Styret vurderer sameiets økonomiske situasjon som stabil.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EYIFE-GDTAE-V4MWC-7JBTM-DXGBV-ZBKL3

AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 925910317, KLIENTNR. 2660

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 558 866	7 879 762	7 538 299	7 031 052
Andre inntekter	3	140 186	207 330	80 000	136 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 699 052**	**8 087 092**	**7 618 299**	**7 167 052**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-291 650	-284 600	-288 600	-291 650
Styrehonorar	5	-450 000	-400 000	-425 000	-450 000
Revisjonshonorar	6	-17 951	-11 656	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-226 250	-242 915	-256 000	-234 000
Konsulenthonorar		-109 394	-94 677	-85 000	-125 000
Drift og vedlikehold	7	-1 999 753	-2 409 051	-1 433 350	-1 293 600
Forsikringer		-450 299	-406 145	-463 000	-518 000
Kommunale avgifter	8	-653 306	-1 515 456	-685 000	-632 000
Energi/fyring	9	-905 158	-918 480	-499 000	-491 000
TV-anlegg/bredbånd		-849 838	-809 544	-833 040	-974 916
Andre driftskostnader	10	-1 134 718	-945 851	-1 442 000	-1 287 020
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 088 316**	**-8 038 375**	**-6 422 990**	**-6 311 186**
DRIFTSRESULTAT		**610 736**	**48 717**	**1 195 309**	**855 866**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	103 651	89 129	27 986	27 986
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**103 651**	**89 129**	**27 986**	**27 986**
ÅRSRESULTAT		**714 387**	**137 846**	**1 223 295**	**883 852**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		714 386	137 846		

AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 925910317, KLIENTNR. 2660

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		64 390	12 544
Forskuddsbetalte kostnader		261 967	214 184
Andre kortsiktige fordringer	12	572 146	863 741
Energiavregning		0	162 459
Driftskonto OBOS-banken		53 411	367 539
Sparekonto OBOS-banken		3 528 480	2 529 173
SUM OMLØPSMIDLER		**4 480 395**	**4 149 639**
SUM EIENDELER		**4 480 395**	**4 149 639**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	3 804 233	3 140 456
SUM EGENKAPITAL		**3 804 233**	**3 140 456**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		116 431	273 087
Leverandørgjeld		559 731	736 096
SUM KORTSIKTIG GJELD		**676 162**	**1 009 183**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 480 395**	**4 149 639**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, __.__.2026
Styret i Aveny Vest Eierseksjonssameie

Per Øyvind Iversen Vidar Kristiansen Sigbjørn Høgda

Marianne Woll Svendsen Marit Lensjø

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
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.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Diverse	434 200
Felleskostnader	4 946 112
Felleskostnader lik	785 880
Felleskostnader likt	13 320
Garasjeplass	320 215
Bredbånd/TV - Telia	841 104
Felleskostnader	218 035
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 558 866**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innhenting kapital avfukter	4 888
Forlik Skanska	54 000
Refusjon forsikring, kostnadsført 2024	19 707
Nøkler	275
Akonto og avregning Kvartal 10	52 266
Refusjon	-1 950
Fakturering Backe Romerike	6 000
Utleie	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**140 186**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Komitehonorar	-200 000

Arbeidsgiveravgift	-91 650
SUM PERSONALKOSTNADER	**-291 650**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-450 000
SUM STYREHONORAR	**-450 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-9 000

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 951
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 951**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-262 921
Drift/vedlikehold VVS	-7 123
Drift/vedlikehold elektro	-43 060
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-750 912
Drift/vedlikehold heisanlegg	-240 228
Drift/vedlikehold brannsikring	-82 516
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-177 744
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-93 191
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-46 836
Installering kameraovervåkning	-183 840
Egenandel forsikring	-111 382
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 999 753**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsgebyr	-653 306
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-653 306**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Månedlig energiavregning	-671 138
Elektrisk energi	-234 020
SUM ENERGI / FYRING	**-905 158**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-23 610
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 267
Kameraovervåkning	-98 085
Diverse utstyr	-26 349
Vaktmestertjenester	-68 482
Renhold ved firmaer	-662 765
Snørydding	-158 484
Andre driftskostnader	-14 308

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 000
Andre kontorkostnader	-4 612
Bank- og kortgebyr	-3 975
Øreavrunding	20
Velferdskostnader	-36 219
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 134 718**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 011
Renter av sparekonto i OBOS-banken	99 307
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	369
Andre renteinntekter	1 964
SUM FINANSINNTEKTER	**103 651**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	60 947
Avsatt inntekt måndelig energiavregning	511 199
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**572 146**

NOTE: 13
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EK	**2024**		**Oppgjør**	**Resultat**	**2025**
Andel bolig	3 196 083			613 163	3 809 246
Andel næring	333 325	-	50 610	35 793	318 508
Andel garasje	- 388 951			65 431	-323 520
SUM EGENKAPITAL	**3 140 457**	**-**	**50 610**	**714 387**	**3 804 234**

Plan for solavskjerming av takterrasser og balkonger uten overbygg

1. Generelt

Takterrasser og balkonger er gode oppholdsarealer utvendig når sola ikke er for sterk. De fleste balkonger i Aveny Vest er overbygd av etasjen over, som danner skygge for de private utearealene. Dette gjelder ikke for takterrasser og de øverste balkongene i hver oppgang. Disse må skape skygge med tilpassede konstruksjoner. Noen takterrasser ble i sin tid levert med en begrenset solavskjerming, men enkelte seksjonseiere ønsker å utvide eller endre disse.

Lovverket for tiltak på bygninger krever generelt kommunal søknad dersom man ønsker å etablere solavskjerming. Lillestrøm kommune har tidligere svart til Aveny Vest at dette er søknadspliktig, og tolket regelverket med svært restriktive holdninger. Styret i Aveny Vest tok opp tolkningen av regelverket med Lillestrøm kommune i 2025, og har fått vedtak på at **mindre solavskjermingstiltak kan etableres uten søknad**.

2. Prosedyre for godkjenning av tiltaket

Styret i Aveny Vest skal godkjenne alle synlige, ytre tiltak i sameiet (små og store). Glasstakene over verandadørene tilhører ytterveggen, og er sameiets eiendom. Solavskjermingen må planlegges slik at det ikke kommer i konflikt med glasstaket over verandadørene. Solavskjermingstiltaket skal beskrives og oversendes Styret via Vibbo eller med e-post. Når godkjenning fra styret er bekreftet, kan søknad evt. sendes Lillestrøm kommune. Etter nødvendige godkjenninger, kan leveranse og montasje gjennomføres.

3. Etablering av solavskjerming uten søknad

Ifølge Reguleringsbestemmelsene for Aveny Vest (Kvartal 10) i Lillestrøm kommune, kan solavskjerming etableres **uten** søknad dersom den tilfredsstiller følgende krav:

- Maksimal størrelse er 15,0 m^2 (horisontalt målt flate)
- Konstruksjonen kan ikke ha permanent tak (lameller)
- Tiltaket må være innenfor reguleringsbestemmelsene for Kvartal 10.

Tiltaket må meldes til Lillestrøm kommune som planlagt tiltak før montasje, og med målgitte plantegninger og oppdateringer etter montasje. Dette skjemaet skal benyttes:
https://www.dibk.no/globalassets/blanketter_utfyllbare/alle-blanketter/5188-melding-om-bygning-eller-tilbygg-som-er-unntatt-soknadsplikt.pdf

Den generelle og politisk godkjente henvendelsen til Lillestrøm kommune om at tiltaket ikke er søknadspliktig, er arkivert her:
https://opengov.360online.com/Cases/LILLESTROM/Case/Details/213012?documentID=1099673

4. Etablering av solavskjerming eller pergola basert på søknad til Lillestrøm kommune

Etter styrets godkjenning sendes søknaden til Lillestrøm kommune. Avdeling Byggesak vil normalt kreve at kvalifisert søker / entreprenør skal utarbeide søknaden. Dokumentene må inneholde plantegninger som viser tiltakets plassering samt fasadetegninger (normalt utarbeidet av arkitekt).

Avdeling Byggesak i Lillestrøm kommune er forpliktet til å arkivere alle byggesaker som offentlige dokumenter. Saker om solavskjerming eller pergola er arkivert på følgende adresse:
https://www.lillestrom.kommune.no/politikk-og-administrasjon/innsyn/innsyn-i-byggesaker/

(Når man klikker på linken, må søkefeltet øverst til høyre fylles ut for å søke frem «solavskjerming», «pergola» etc.)

5. Arkitektoniske og tekniske bestemmelser

For alle løsninger gjelder følgende regler for valg av farge:

- Alle konstruksjoner skal være utført i SORT (RAL 9005 eller tilsvarende)
- Alle duker og vegger må enten være utført i glass eller med duk i sort farge
- De takterrasser som har pergola levert fra utbygger (i treverk), har mulighet til å legge fast tak på disse, uten at det krever søknad[1]

Tradisjonelle, uttrekkbare markiser er ikke søknadspliktig. Styret i Aveny Vest anbefaler ikke disse. Det kan vurderes dersom konstruksjonen enten etableres med midlertidige støttestag ytterst, eller automatisk innrulling ved sterk vind. Seksjonseier er ansvarlig for evt. skader og følgeskader som allikevel måtte oppstå ved sterk vind[2].

6. Solavskjerming som anbefales av Aveny Vests styre

Styret i Aveny Vest har gjort avtale med Scandic Markiser AS om alternative løsninger for solavskjerming. De anbefalte typene er:

- Scandic Ipanema (elektronisk uttrekkbar markise – med vindstyrt automatikk som trekker duken inn ved sterk vind, eller støttestag ytterst)
- Scandic Tumba (uttrekkbar markise med fastmonterte støtteben)
- Scandic Arezzo (Lamelltak)

7. Aveny Vest – bygningstegninger med styrets anbefalte løsning

På vedlagte bygningstegninger er aktuelle terrasser og balkonger markert med oransje og/eller grønt fargemerker:

- Oransje merke betyr at det er mulig å montere enten kassettmarkise (Ipanema eller tilsvarende), eller markise med støtteben (Scandic Tumba eller tilsvarende).
  Alternativ 1 eller 2

- Grønn betyr at det vil være mulig å montere en paviljong (Arezzo eller tilsvarende)
  (Lillestrøm kommune er generelt restriktive med å tillate solavskjerming med tak. Ifølge Direktoratet for Byggkvalitet er dette søknadspliktig, og Lillestrøm kommune kan konkludere negativt)
  Alternativ 3

Glasstak over eksisterende skyvedører i yttervegg kan ikke fjernes eller demonteres. Glasstaket inngår som del av fasadeløsningen og bidrar til beskyttelse mot nedbør og snø. Løsninger for solavskjerming må tilpasses eksisterende konstruksjon.

Vedtatt av årsmøtet i Aveny Vest Eierseksjonssameie 13.–19. mars 2026 (digital gjennomføring)

[1] Brev fra Lillestrøm kommune i juni 2022
[2] Byggeteknisk forskrift (TEK 17) § 10-3. Scandic markiser anser støttestag ytterst som det sikreste alternativet.

Alternativ 1:
Ipanema Kassettmarkise i lakkert sort.
Link: https://www.scandicmarkiser.no/markiser/terrassemarkiser/ipanema-kassettmarkise/

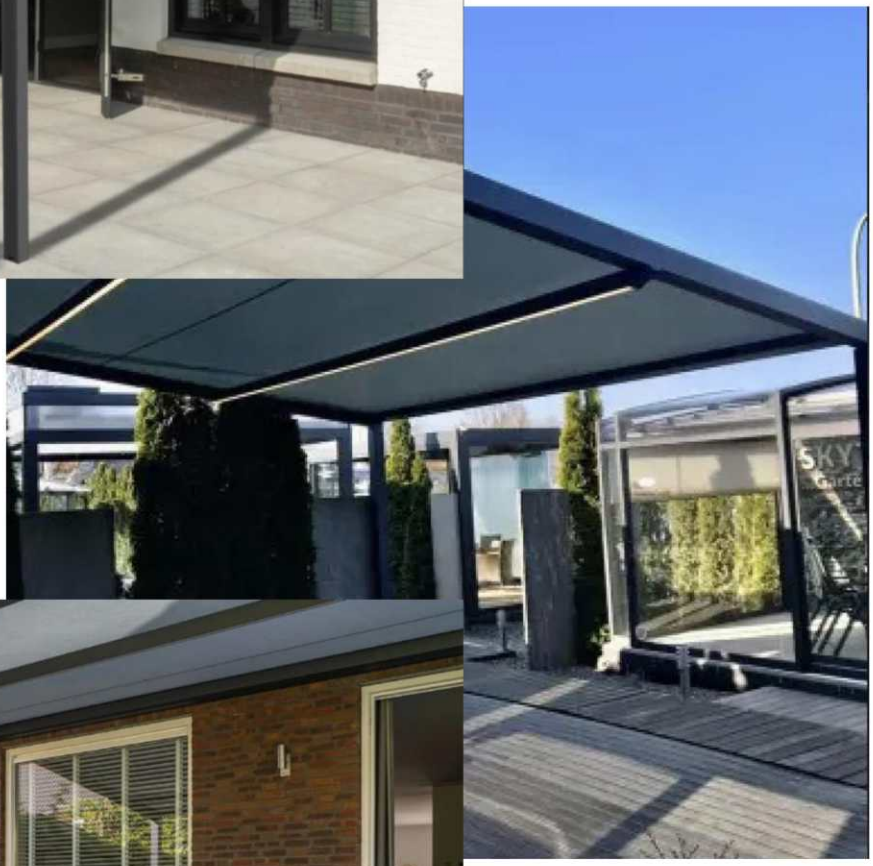






Alternativ 2:
Tumba pergola markise lakkert i sort.
Link: https://www.scandicmarkiser.no/markiser/pergola-markiser/tumba/







Alternativ 3:
Arezzo lamelltak lakkert i sort.
Link: https://www.scandicmarkiser.no/markiser/pergola-markiser/arezzo/





Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
J	04.02.2019	Endrede akser, veggtyper og baderomsskisser. Endringer iht diverse kommentarer fra Skanska og prefab.	RY/NBJ/ OML	RY/NBJ/ OML
I	22.01.2019	Nye kabinetyper og -navn, samt revidering tegningsnumre	OML/NB J	OML/NB J
H	11.01.2019	Endrede etasjehøyder, heissjakter og navne på badekabiner	NBJ/RY	NBJ/RY
G	06.12.2018	Utforing sovtrapperom, revidering etter siste kommentarer fra SINBygg	NBJ/RY	NBJ/RY
F	21.11.2018	Endringer av kalkulasjonsunderlag fra Skanska Bygg	NBJ/RY/ OML	RY/NBJ/ OML
E	08.08.2018	Endringer i kalkulasjonsunderlag	SL/OML	RY/NBJ
D	06.04.2018	Underlag til kalkulasjon	RY/SLN BJ	RY/NBJ
C	09.02.2018	Låste planer	RY/SLN BJ	RY/NBJ
B	23.01.2018	Underlag meglergjennomgang	RY/NBJ	RY/SLN BJ
A	10.11.2017	Underlag meglergjennomgang	RY/OML/ NBJ	RY/OML/ NBJ

Skala: A1

Tegnings nr.: A12-L40

Index: J

Innhold: Plan 5 L-bygget

Tiltakshaver: Skanska Eiendomsutvikling AS

Lakkegata 53
Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo, Tlf: 40 00 64 00

Regulert byggegrense

Regulert avgrensing balkonger

Agregat

Totalentreprenør

Prosjekt: Aveny Vest

Prosjektnr.: 10-16-9970

ARK RIB RIE RIV RØR EL VENT — Dark Arkitekter

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no
D A R K

Innhold: Plan 5 L-bygget

Tegningsstatus: Prosjekteringsunderlag

Vedleggsnr.:

Skala: 1:100

Tegningsnr.: A12-L40

Index: J



Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
J	04.02.2019	Endrede akser, veggtyper og baderomsskisser. Endringer iht diverse kommentarer fra Skanska og prefab.	RY/NBJ	RY/NBJ OML
I	22.01.2019	Nye kabinetyper og -navn, samt revidering tegningsnumre	OML/NB J	OML/NB J
H	11.01.2019	Endrede etasjehøyder, heissjakter og navne på badekabiner	NBJ/RY	NBJ/RY
G	06.12.2018	Utforing sovtrapperom, revidering etter siste kommentarer fra SINBygg	NBJ/RY	NBJ/RY
F	21.11.2018	Endringer av kalkulasjonsunderlag fra Skanska Bygg	NBJ/RY/ OML	RY/NBJ OML
E	08.08.2018	Endringer i kalkulasjonsunderlag	SL/OML	RY/NBJ
D	06.04.2018	Underlag til kalkulasjon	RY/SL/N BJ	RY/NBJ
C	09.02.2018	Låste planer	RY/SL/N BJ	RY/NBJ
B	23.01.2018	Underlag meglergjennomgang	RY/NBJ	RY/SL/N BJ
A	10.11.2017	Underlag meglergjennomgang	RY/OML/ NBJ	RY/OML/ NBJ

Skala: A1

Tegnings nr.: A12-L50

Index: J

Innhold: Plan 6 L-bygget

Tiltakshaver: Skanska Eiendomsutvikling AS

Lakkegata 53
Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo, Tlf: 40 00 64 00

Regulert byggegrense

Regulert avgrensing balkonger

Agnegat

Totalentreprenør

Prosjekt: Aveny Vest

Prosjektnr.: 10-16-9970

ARK RIB RIE RIV RIBR EL VENT — Dark Arkitekter

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no
D A R K

Innhold: Plan 6 L-bygget

Tegningsstatus: Prosjekteringsunderlag

Vedleggsnr.:

Skala: 1:100

Tegningsnr.: A12-L50

Index: J



Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
J	04.02.2019	Endrede akser, veggtyper og baderomsskisser. Endringer iht diverse kommentarer fra Skanska og prefab.	RY/NBJ	RY/NBJ OML
I	22.01.2019	Nye kabinetyper og -navn, samt revidering tegningsnumre	OML/NB J	OML/NB J
H	11.01.2019	Endrede etasjehøyder, heissjakter og navne på badekabiner	NBJ/RY	NBJ/RY
G	06.12.2018	Utforing sovtrapperom, revidering etter siste kommentarer fra SINBygg	NBJ/RY	NBJ/RY
F	21.11.2018	Endringer av kalkulasjonsunderlag fra Skanska Bygg	NBJ/RY/ OML	RY/NBJ OML
E	08.08.2018	Endringer i kalkulasjonsunderlag	SL/OML	RY/NBJ
D	06.04.2018	Underlag til kalkulasjon	RY/SLIN BJ	RY/NBJ
C	09.02.2018	Låste planer	RY/SLIN BJ	RY/NBJ
B	23.01.2018	Underlag meglergjennomgang	RY/NBJ	RY/SLIN BJ
A	10.11.2017	Underlag meglergjennomgang	RY/OML/ NBJ	RY/OML/ NBJ

Skala: A1

Tegnings nr.: A12-L60

Index: J

Innhold: Plan 7 L-bygget

Tiltakshaver: Skanska Eiendomsutvikling AS

Lakkegata 53
Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo, Tlf: 40 00 64 00

Regulert byggegrense

Regulert angivansing balkonger

Agmgat

Totalentreprenør

Prosjekt: Aveny Vest

Prosjektnr.: 10-16-9970

ARK Dark Arkitekter
RIB
RIE
RIV
RIBR
DI
VENT

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no
D A R K

Innhold: Plan 7 L-bygget

Tegningsstatus: Prosjekteringsunderlag

Vedleggsnr.:

Skala: 1:100

Tegningsnr.: A12-L60

Index: J



Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
J	04.02.2019	Endrede akser, veggtyper og baderomsskisser. Endringer iht diverse kommentarer fra Skanska og prefab.	RY/NBJ	RY/NBJ OML
I	22.01.2019	Nye kabinetyper og -navn, samt revidering tegningsnumre	OML/NBJ	OML/NBJ
H	11.01.2019	Endrede etasjehøyder, heissjakter og navne på badeskisser	NBJ/RY	NBJ/RY
G	06.12.2018	Utforing sovtrapperom, revidering etter siste kommentarer fra SINBygg	NBJ/RY	NBJ/RY
F	21.11.2018	Endringer av kalkulasjonsunderlag fra Skanska Bygg	NBJ/RY/OML	RY/NBJ OML
E	08.08.2018	Endringer i kalkulasjonsunderlag	SL/OML	RY/NBJ
D	06.04.2018	Underlag til kalkulasjon	RY/SL/NBJ	RY/NBJ
C	09.02.2018	Låste planer	RY/SL/NBJ	RY/NBJ
B	23.01.2018	Underlag meglergjennomgang	RY/NBJ	RY/SL/NBJ
A	10.11.2017	Underlag meglergjennomgang	RY/OML/NBJ	RY/OML/NBJ

Skala: A1

Tegnings nr.: A12-L70

Index: J

Innhold: Plan 8 L-bygget

Tiltakshaver: Skanska Eiendomsutvikling AS

Lakkegata 53
Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo, Tlf: 40 00 64 00

Regulert byggegrense

Regulert avgrensing balkonger

Agregat

Totalentreprenør

Prosjekt: Aveny Vest

Prosjektnr.: 10-16-9970

ARK RIB RIE RIV RIBR EL VENT — Dark Arkitekter

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no
D A R K

Innhold: Plan 8 L-bygget

Tegningsstatus: Prosjekteringsunderlag

Vedleggsnr.:

Skala: 1:100

Tegningsnr.: A12-L70

Index: J



Rev	Dato	Tekst	Kontr	Tegn
J	04.02.2019	Endret akseplassering og betongvegger, samt revidering badekabiner.	NBJ/RY/OML	NBJ/RY/OML
I	11.01.2019	Endrede etasjehøyder, heissjakter og navne på badekabiner	NBJ/RY	NBJ/RY
H	27.11.2018	Utforing sov/trapperom	RY	NBJ
G	12.11.2018	Revidert kalkulasjonsunderlag	RY/NBJ/RS	RY/NBJ
F	19.09.2018	Endringer i kalkulasjonsunderlag	RY	NBJ
E	08.08.2018	Endringer i kalkulasjonsunderlag	SL/OML	RY/NBJ
D	11.04.2018	Underlag kalkulasjon	NBJ/RY	NBJ/SL/RY
C	09.02.2018	Låste planer	RY/NBJ	RY/SL/NBJ
B	23.01.2018	Underlag meglergjennomgang	RY/SL/NBJ	RY/NBJ
A	10.11.2017	Underlag meglergjennomgang	RY/OML/NBJ	RY/OML/NBJ

Skala: 1 : 100

Tegnings nr.: A12-M70

Index: J

Innhold: Plan 7 M-bygget

Tiltakshaver: Skanska Eiendomsutvikling AS

Lakkegata 53
Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo, Tlf: 40 00 64 00

Regulert byggegrense

Regulert avgrensning balkonger

Aggregat

Totalentreprenør

Prosjekt: Aveny Vest

Prosjektnr.: 10-16-9970

ARK : Dark Arkitekter
RIB :
RIE :
RIV :
RØR :
EL :
VENT :

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no
D A R K

Innhold: Plan 7 M-bygget

Tegningstatus: Prosjekteringsunderlag

Vedleggsnr.:

Skala: 1:100

Tegningsnr.: A12-M70

Index: J

Vedlegg 2
30.04.19
Plan kun veiledende av takterrasser og balkonger uten overbygg/gulv



Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
I	10.05.2019	Justering av vindusplassering, endring sjakter og endring baderomskabin	NBJ/RY	NBJ/RY/JAG
H	04.02.2019	Endret akseplassering og betongvegger, samt revidering badekabiner.	NBJ/RY/OML	NBJ/RY/OML
G	11.01.2019	Endrede etasjehøyder, heissjakter og navne på badekabiner	NBJ/RY	NBJ/RY
F	12.11.2018	Revidert kalkulasjonsunderlag	RY/NBJ/RS	RY/NBJ
E	19.09.2018	Endringer i kalkulasjonsunderlag	RY	NBJ
D	11.04.2018	Underlag kalkulasjon	NBJ/RY	NBJ/SL/RY
C	09.02.2018	Låste planer	RY/NBJ	RY/SL/NBJ
B	23.01.2018	Underlag meglergjennomgang	RY/SL/NBJ	RY/NBJ
A	10.11.2017	Underlag meglergjennomgang	RY/OML/NBJ	RY/OML/NBJ

Skala

Tegnings nr.
A12-M80

Index
I

Innhold
Plan 8 M-bygget Bygg-M

Tiltakshaver
Skanska Eiendomsutvikling AS
Lakkegata 53
Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo, Tlf: 40 00 64 00

Regulert byggegrense
Regulert avgrensning balkonger
Aggregat

Totalentrepenør

Prosjekt
Aveny Vest

Prosjektnr.
10-16-9970

ARK Dark Arkitekter
RIB
RIE
RIV
RØR
EL
VENT

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no
D A R K

Innhold
Plan 8 M-bygget
Bygg-M

Tegningstatus
Prosjekteringsunderlag

Oppdragsnr.

Vedleggsnr.

Skala
1:100

Tegningsnr.
A12-M80

Index
I

Vedlegg 2
31.VII.09
Plan- og arbeidsmelding av arkitektarbeider og rådgivningsoppdrag.pdf



Rev	Date	Tekst	Kontr	Tegn
I	04.02.2019	Endret eksplisitteavtrekk og beleggsvegger, samt kontroll av baderomsdører og tilgjengelighetsforhold	RY/NBJ	RY/NBJ/ OML
H	11.01.2019	Endrede eksplisitteavtrekk, fellesplatser og nærmere på balkongkanter	RY/NBJ	RY/NBJ
G	19.12.2018	Endringer i kalkulasjonsunderlag	RY/NBJ	RY/NBJ/ OML
F	12.12.2018	Endringer i kalkulasjonsunderlag	RY/NBJ	RY/NBJ/ OML
E	06.09.2018	Endringer i kalkulasjonsunderlag	SL/OML	RY/NBJ
D	10.04.2018	Underlag til kalkulasjon	RY/NBJ	RY/SLI/ NBJ
C	09.02.2018	Låste planer	RY/NBJ	RY/SLI/ NBJ
B	23.01.2018	Underlag møtegjennomgang	RY/SLI/ BJ	RY/NBJ
A	10.11.2017	Underlag møtegjennomgang	RY/OML/ NBJ	RY/OML/ MEJ

Skala: 1 : 100

Tegningsnr: A12-S40

Revisjon: I

Innhold: Plan 5 S-bygget

Tiltakshaver: Skanska Norge AS

Tegnforklaring: Akustisk toppdekke, Akustisk avgrensing balkonger, Nymalt

Totalentreprenør: Skanska Norge AS

Prosjekt: Aveny Vest

Prosjektnr: 10-16-9970

Dark Arkitektur

Dark Arkitekter AS

DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO

TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no

Innhold: Plan 5 S-bygget

Tegningstype: Prosjekteringsunderlag

Vedlegg nr:

Skala: 1:100/A1L

Tegningsnr: A12-S40

Revisjon: I



Rev	Date	Tekst	Kontr	Tegn
I	04.02.2019	Endret eksplisitteretning og beleggsvegger, samt korrigering byggbakstrekker og tilgjengelighetstilpasning	RY/NBJ	RY/NBJ
H	11.01.2019	Endrede eksplisitteretter, fellesplatser og nærre på balkonkarver	RY/NBJ	RY/NBJ
G	19.12.2018	Endringer i kalkulasjonsunderlag	RY/NBJ	RY/NBJ
F	12.12.2018	Endringer i kalkulasjonsunderlag	RY/NBJ	RY/NBJ
E	06.09.2018	Endringer i kalkulasjonsunderlag	SL/OWL	RY/NBJ
D	10.04.2018	Underlag til kalkulasjon	RY/NBJ	RY/SLIN
C	09.02.2018	Lånte planer	RY/NBJ	RY/SLIN
B	23.01.2018	Underlag meglergjennomgang	RY/SLIN	RY/NBJ
A	10.11.2017	Underlag meglergjennomgang	RY/OWL	RY/OWL

Skala: 1 : 100
Tegningsnr: A12-S50
Index: I

Innhold: Plan 6 S-bygget

Tiltakshaver: Skanska Norge AS

Totalentreprenør: Skanska Norge AS

Prosjekt: Aveny Vest
Prosjektnr: 10-16-9970

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 150 0277 OSLO
TLF: 23 15 12 00 FAX: 23 15 12 01 dark@dark.no

Innhold: Plan 6 S-bygget

Tegningstatus: Prosjekteringsunderlag
Vedlegg nr:

Skala: 1:100/A1L
Tegningsnr: A12-S50
Index: I



Rev	Date	Tekst	Kontr	Tegn
I	04.02.2019	Endret eksplisitteavstrep og bekreftsvegger, samt korrigering byggbakstrekker og riktigere vurdering	RY/ABJU	RY/ABJU
H	11.01.2019	Endrede eksplisitteavstrekker, fellesplatser og nærre på balkonkanten	RY/ABJU	RY/ABJU
G	19.12.2018	Endringer i kalkulasjonsunderlag	RY/ABJU	RY/ABJU
F	12.12.2018	Endringer i kalkulasjonsunderlag	RY/ABJU	RY/ABJU
E	06.09.2018	Endringer i kalkulasjonsunderlag	SLI/ONL	RY/ABJU
D	10.04.2018	Underlag til kalkulasjon	RY/NBJU	RY/SLI/K
C	09.02.2018	Lånte planer	RY/NBJU	RY/SLI/K
B	23.01.2018	Underlag meglergjennomgang	RY/SLI/K	RY/ABJU
A	10.11.2017	Underlag meglergjennomgang	RY/ONL/NBJU	RY/ONL/MEJ

Skala: 1 : 100 | Tegningsnr: A12-S60 | Index: I

Innhold: Plan 7 S-bygget

Tiltakshaver: Skanska Norge AS

Rådgivere:

Tiltakshaver: Skanska Norge AS

Prosjekt: Aveny Vest | Prosjektnr: 10-16-9970

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 150 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 dark.no

Innhold: Plan 7 S-bygget

Tegningstatus: Prosjekteringsunderlag | Vedlegg nr:

Skala: 1:100/A1L | Tegningsnr: A12-S60 | Index: I

Aveny Vest

Plan for solavskjerming av takterrasser og balkonger uten overbygg

12. mars 2026

Avklaringene i kommunen har vært basert på ett konkret tiltak





Viktige forutsetninger: Torvgata 15 D, 6. etasje



Eksempel på markise med faste støtteben (fra Lodalen i Oslo)

- Torvgata 15 D, 6. etasje
- «Vinden rundt et bygg i 30 meters høyde er betydelig sterkere enn på bakkenivå, ofte 1,5 til 3 ganger raskere, avhengig av byggets form og omgivelser»

  AI-programmet Perplexity
- Åpen beliggenhet på takterrassen i 6 etasje krever stivhet og fastmonterte støtteben. «Vanlig» markise med uttrekkbar duk - som kan settes opp uten offentlige krav - har ikke tilstrekkelig styrke.
  Eier er ansvarlig for skader og skader på omgivelser

Omfattende saksbehandling mellom Aveny Vest og Lillestrøm kommune

- Fra den første henvendelsen i 2022 var administrasjonen negativ
- Etter grundig gjennomgang av regelverket, fremholdt Aveny Vest at «markise med søtteben» ikke er søknadspliktig
- Dialog med Ordfører Kjartan Berland i 2024 ga viktig, politisk støtte
- Politisk beslutning i august 2025 ga Aveny Vest medhold

Lillestrøm kommunes politiske beslutning

I et demokrati bestemmer politikerne, ikke administrasjonen

Lillestrøm kommune

Saksprotokoll

Arkivsak-dok. 25/10710
Saksbehandler Nils Henrik Brynildsen Henningstad

Behandlet av	Møtedato	Saknr
Hovedutvalg for miljø og samfunn	20.08.2025	116/25

81/42/0/0 Torvgata 15D, aveny Vest - Saksfremlegg til politisk behandling

---

Hovedutvalg for miljø og samfunn har behandlet saken i møte 20.08.2025 sak 116/25

Møtebehandling
Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Tiltaket slik beskrevet i henvendelsen er søknadspliktig etter pbl. § 20-3.

Margrethe Prahl Reusch (V) fremmet følgende alternative forslag på vegne av V, FrP og H:

Tiltaket beskrevet i henvendelsen vurderes å ikke være søknadspliktig.

Votering
Kommunedirektørens forslag til vedtak ble satt opp mot det alternative forslaget fremmet av V, FrP og H.
Kommunedirektørens forslag til vedtak fikk 5 stemmer og falt (Ap, Sp).
Det alternative forslaget fremmet av V, FrP og H ble vedtatt med 6 stemmer (V, FrP, H).

Hovedutvalg for miljø og samfunns vedtak
Tiltaket beskrevet i henvendelsen vurderes å ikke være søknadspliktig.

AVENY VEST
LILLESTRØM

Plan for solavskjerming av takterrasser og balkonger uten overbygg

1. Generelt

Takterrasser og balkonger er gode oppholdsarealer utvendig når sola ikke er for sterk. De fleste balkonger i Aveny Vest er overbygd av etasjen over, som danner skygge for de private utearealene. Dette gjelder ikke for takterrasser og de øverste balkongene i hver oppgang. Disse må skape skygge med tilpassede konstruksjoner. Noen takterrasser ble i sin tid levert med en begrenset solavskjerming, men enkelte seksjonseiere ønsker å utvide eller endre disse.

Lovverket for tiltak på bygninger krever generelt kommunal søknad dersom man ønsker å etablere solavskjerming. Lillestrøm kommune har tidligere svart til Aveny Vest at dette er søknadspliktig, og tolket regelverket med svært restriktive holdninger. Styret i Aveny Vest tok opp tolkningen av regelverket med Lillestrøm kommune i 2025, og har fått vedtak på at **mindre solavskjermingstiltak kan etableres uten søknad**.

2. Prosedyre for godkjenning av tiltaket

Styret i Aveny Vest skal godkjenne alle synlige, ytre tiltak i sameiet (små og store). Glasstakene over verandadørene tilhører ytterveggen, og er sameiets eiendom. Solavskjermingen må planlegges slik at det ikke kommer i konflikt med glasstaket over verandadørene. Solavskjermingstiltaket skal beskrives og oversendes Styret via Vibbo eller med e-post. Når godkjenning fra styret er bekreftet, kan søknad evt. sendes Lillestrøm kommune. Etter nødvendige godkjenninger, kan leveranse og montasje gjennomføres.

Vedlegg 5 Vedlegg 5 Solavskjerming Aveny Vest (Solvang).pdf

3. Etablering av solavskjerming uten søknad

Ifølge Reguleringsbestemmelsene for Aveny Vest (Kvartal 10) i Lillestrøm kommune, kan solavskjerming etableres **uten** søknad dersom den tilfredsstiller følgende krav:

- Maksimal størrelse er 15,0 m^2 (horisontalt målt flate)
- Konstruksjonen kan ikke ha permanent tak (lameller)
- Tiltaket må være innenfor reguleringsbestemmelsene for Kvartal 10.

Tiltaket må meldes til Lillestrøm kommune som planlagt tiltak før montasje, og med målgitte plantegninger og oppdateringer etter montasje. Dette skjemaet skal benyttes:
https://www.dibk.no/globalassets/blanketter_utfyllbare/alle-blanketter/5188-melding-om-bygning-eller-tilbygg-som-er-unntatt-soknadsplikt.pdf

Den generelle og politisk godkjente henvendelsen til Lillestrøm kommune om at tiltaket ikke er søknadspliktig, er arkivert her:
https://opengov.360online.com/Cases/LILLESTROM/Case/Details/213012?documentID=1099673

4. Etablering av solavskjerming eller pergola basert på søknad til Lillestrøm kommune

Etter styrets godkjenning sendes søknaden til Lillestrøm kommune. Avdeling Byggesak vil normalt kreve at kvalifisert søker / entreprenør skal utarbeide søknaden. Dokumentene må inneholde plantegninger som viser tiltakets plassering samt fasadetegninger (normalt utarbeidet av arkitekt).

Avdeling Byggesak i Lillestrøm kommune er forpliktet til å arkivere alle byggesaker som offentlige dokumenter. Saker om solavskjerming eller pergola er arkivert på følgende adresse: https://www.lillestrom.kommune.no/politikk-og-administrasjon/innsyn/innsyn-i-byggesaker/

(Når man klikker på linken, må søkefeltet øverst til høyre fylles ut for å søke frem «solavskjerming», «pergola» etc.)

5. Arkitektoniske og tekniske bestemmelser

For alle løsninger gjelder følgende regler for valg av farge:

- Alle konstruksjoner skal være utført i SORT (RAL 9005 eller tilsvarende)
- Alle duker og vegger må enten være utført i glass eller med duk i sort farge
- De takterrasser som har pergola levert fra utbygger (i treverk), har mulighet til å legge fast tak på disse, uten at det krever søknad[1]

Tradisjonelle, uttrekkbare markiser er ikke søknadspliktig. Styret i Aveny Vest anbefaler ikke disse. Det kan vurderes dersom konstruksjonen enten etableres med midlertidige støttestag ytterst, eller automatisk innrulling ved sterk vind. Seksjonseier er ansvarlig for evt. skader og følgeskader som allikevel måtte oppstå ved sterk vind[2].

6. Solavskjerming som anbefales av Aveny Vests styre

Styret i Aveny Vest har gjort avtale med Scandic Markiser AS om alternative løsninger for solavskjerming. De anbefalte typene er:

7. Aveny Vest – bygningstegninger med styrets anbefalte løsning

På vedlagte bygningstegninger er aktuelle terrasser og balkonger markert med oransje og/eller grønt fargemerker:

Oppfølging – politisk og administrativ ledelse er ikke samordnet

Det ser ut som vedtaket ikke er registrert i Lillestrøm kommunes administrasjon

Politikerne arbeider for å innarbeide klarere bestemmelser i kommuneplanen
(kontaktperson Margrethe Prahl Reusch)

Aveny Vests kontaktperson hvis spørsmål
Eivind Solvang
eivind.solvang@outlook.com
Tlf 932 34 902

Sameiet Aveny Vest

Innstilling fra Valgkomiteen til årsmøtet 2026

Valgkomiteen har spurt de som er på valg og tre har sagt ja til gjenvalg, mens 1 ikke tar gjenvalg.

Det er kommet to forslag på nye til valgkomiteen.

Valgkomiteen har gjennomført samtaler med alle kandidater. På det grunnlag har de laget denne innstillingen.

Valgkomiteens innstilling:

Valg av styremedlemmer

A styreleder

• Per Øyvind Iversen ikke på valg (2025-2027)

B styremedlemmer

Medlemmer ikke på valg:

• Vidar Kristiansen ikke på valg 2025-2027:

• Sigbjørn Høgda ikke på valg 2025-2027:

Medlemmer på valg:

• Marianne Woll Svendsen for perioden 2026-2028 (gjenvalg)

• Marit Lensjø for perioden 2026-2028 (gjenvalg)

C varamedlemer Velges for 1 år (2026-2027)

• Ivar Borud (ny)

• Anette Røhnebæk (gjenvalg)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.03.26 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 19.03.26
Selskapsnummer: 2660 **Selskapsnavn:** AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Per Øyvind Iversen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tone Kristiansen og Mariann Sørensen velges til å signere protokollen.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap for 2025 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Årsmøtet vedtar at ordinært styrehonorar for Aveny Vest Eierseksjonssameie fastsettes til kr 425.000 for perioden fra forrige årsmøte og frem til dette årsmøtet. Videre vedtar årsmøtet at det utbetales kr 25.000 for styrets arbeid med garasjesameiet i samme periode.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Styrets ansvar for daglig drift og honorar

Årsmøtet vedtar følgende: 1) Styret tildeles et honorar på kr 200.000 for daglig drift i perioden fra ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026. 2) Styret viderefører ansvaret for daglig drift av sameiet frem til neste ordinære årsmøte. Årsmøtet er kjent med at dette innebærer kompensasjon til styret, som fastsettes av årsmøte 2027.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Etablering av vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar å etablere vedlikeholdsfond i Aveny Vest Eierseksjonssameie fra mai 2026 med avsetning kr 6,00 per m² per måned for boligseksjoner og kr 4,20 per m² per måned for næringsseksjoner, og vedtar samtidig vedtektsendring ved innføring av ny § 7 Vedlikeholdsfond samt omnummerering av etterfølgende paragrafer i tråd med beskrivelsen i saken.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Retningslinjer for solavskjerming på takterrasser og balkonger uten overbygg

Årsmøtet vedtar «Plan for solavskjerming av takterrasser og balkonger uten overbygg» som bindende retningslinjer for sameiet. Planen gjelder fra vedtakstidspunktet og omfatter både nye tiltak og fremtidige endringer. Alle synlige tiltak skal godkjennes av styret før bestilling og montering, og den enkelte seksjonseier er fullt ansvarlig for kostnader, vedlikehold og eventuelle skader og følgeskader.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av styre

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Marianne Woll Svendsen
- ☐ Marit Lensjø

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Anette Røhnebæk
- ☐ Ivar Borud

Sak 10 Valg av valgkomité

Leder (kun 1 skal velges)

- ☐ Eivind Solvang

Medlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Eivind Rodem

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2660
AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. oktober kl. 18:00 og lukker 28. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2660

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE

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. I digitalt årsmøte uten fysisk gjennomføring foreslås styrets leder valgt som møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Per Øyvind Iversen velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen digitalt etter avsluttet møte.

Forslag til vedtak

Tone Kristiansen og Trond Aslaksen velges som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at årsmøtet godkjenner den måten møtet er innkalt på, og at innkallingen anses som lovlig.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som følge av omstruktureringen i PwC må sameiet velge ny revisor. Da sameiet ble overtatt av eierne i 2021, var revisor oppnevnt av utbygger. Nå som sameiet selv skal gjøre et aktivt valg, har styret vurdert aktuelle revisjonsselskaper.

Styret har lagt vekt på å velge en revisor med god kjennskap til boligselskaper, og har undersøkt hvilke revisorer som benyttes i andre sameier med OBOS som forretningsfører. **BDO AS** utpeker seg som et solid alternativ med god tilgang til OBOS sine regnskapssystemer og lang erfaring fra revisjon av boligselskaper. Dette legger til rette for en effektiv og trygg revisjon, og et godt samarbeid med både styret og årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at Aveny Vest Eierseksjonssameie velger BDO AS som ny revisor. BDO har god systemtilgang til OBOS sine regnskapsløsninger og lang erfaring med revisjon av boligselskaper. Dette vil sikre både kvalitet og effektivitet i revisjonsarbeidet.

Valget gjelder fra og med revisjon av regnskapet for 2025, og revisor trer i funksjon i forbindelse med årsoppgjøret våren 2026 – med mindre OBOS gir annen tilbakemelding.

Forslag til vedtak

Aveny Vest Eierseksjonssameie velger BDO AS (org.nr. 993 606 650) som ny revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.10.25
Selskapsnummer: 2660 **Selskapsnavn:** AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Per Øyvind Iversen velges som møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tone Kristiansen og Trond Aslaksen velges som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Aveny Vest Eierseksjonssameie velger BDO AS (org.nr. 993 606 650) som ny revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 925910317
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. mars kl. 09:00 til 27. mars kl. 23:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 108.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 102
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

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.

Styrets innstilling
Styret innstilling er at styreleder Per Øyvind Iversen velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Per Øyvind Iversen er valgt som møteleder
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 102
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollfører og protokollvitner

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.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at Christian Fredrik Norløff, sameiets rådgiver hos OBOS, fører protokoll fra årsmøtet, og at Bente Rian og Lillian Ingebrigtsen signerer protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Fredrik Norløff er valgt som protokollfører. Bente Rian og Lillian Ingebrigtsen er valgt som protokollvitner

> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 100
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **99**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av ordinært styrehonorar og honorar for garasjesameiet

Bakgrunn:

Styrehonorar er en kompensasjon for styrets arbeid med å ivareta forvaltning, drift og utvikling av sameiet. Styret har ansvar for økonomistyring, oppfølging av leverandører, vedlikehold og øvrige oppgaver som følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

I tillegg til oppgavene knyttet til sameiet, har styret også ansvar for drift og oppfølging av garasjesameiet. Spesielt har det vært omfattende arbeid knyttet til **fuktproblematikk, oppfølging av leverandører og generell drift av garasjeanlegget**. Styret mener det er rettferdig at dette dekkes av garasjeeiere og foreslår derfor et honorar for dette arbeidet.

Styrets forslag:

• **Ordinært styrehonorar (Aveny Vest Eierseksjonssameie) for perioden 2024–2025:** Kr **400.000** (uendret fra 2024).

• **Honorar til styret fra garasjesameiet (2024–2025):** Kr **50.000**.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at ordinært styrehonorar for Aveny Vest Eierseksjonssameie fastsettes til kr 400.000 for perioden fra forrige årsmøte og frem til dette årsmøtet. Videre vedtar årsmøtet at det utbetales et honorar på kr 50.000 for styrets arbeid med garasjesameiet i samme periode.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 88
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Styrets ansvar for daglig drift og honorar for dette

Bakgrunn:

I tillegg til det ordinære styrearbeidet har styret også håndtert en betydelig mengde daglig drift som normalt ville vært satt bort til en ekstern aktør. Dette omfatter blant annet:

- Oppfølging av serviceavtaler og leverandører
- Håndtering av daglige driftsoppgaver og reklamasjoner
- Tett kontakt med eiere og beboere for å løse praktiske utfordringer
- Oppfølging av vedlikehold, inkludert ventilasjonsfiltre, garasjeanlegg, brannvarslingssystemer og andre tekniske installasjoner
- Saksbehandling av henvendelser som normalt ville blitt håndtert av en ekstern forretningsfører

Disse oppgavene har ført til vesentlige besparelser for sameiet, da en ekstern leverandør ville medført høyere kostnader. Hovedpunktene for styrets vurdering av dette har vært de samme som tidligere år:

- **Besparelse for sameiet**: Kostnadene ved å sette bort oppgavene ville vært vesentlig høyere.
- **Raskere respons og bedre oppfølging**: Styret håndterer henvendelser og praktiske saker mer effektivt enn en ekstern leverandør ville gjort.
- **Økt engasjement og kontroll**: Styret kjenner sameiet best og har bedre kontroll over økonomi og prosesser.
- **Økonomisk forsvarlig**: Samlet honorar er fortsatt lavere enn markedspris for tilsvarende tjenester.
- **Styret har kompetansen**: Flere i styret har relevant erfaring og kompetanse, noe som gjør at oppgavene kan løses internt.

Videreføring av daglig drift og forutsigbarhet for styret

Det er viktig å presisere at årsmøtet skal ta stilling til følgende:

1. **Vedta honorar på kr 200.000 for daglig drift i perioden 2024–2025.**
2. **Godkjenne at styret i kommende periode (2025–2026) fortsatt har ansvar for daglig drift**, på lik linje med hvordan det har vært håndtert siden oppstarten av sameiet.
3. **Være klar over at dette innebærer et honorar til styret for daglig drift i kommende periode**, og at dette honoraret ikke vil være mindre enn årets honorar.

Dette sikrer forutsigbarhet for styret og gjør det tydelig at dersom sameiet ønsker at styret skal ta dette ansvaret videre, så følger det også en kompensasjon for arbeidet.

Styrets innstilling

- Styret viderefører ansvaret for daglig drift i perioden 2025–2026.
- Årsmøtet er innforstått med at dette vil utløse et honorar til styret for kommende periode, som fastsettes av neste ordinære årsmøte, men skal ikke være lavere enn årets honorar.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at styret tildeles et honorar på kr 200.000 for daglig drift i perioden 2024–2025. Videre vedtar årsmøtet at styret fortsatt skal ha ansvar for daglig drift i perioden 2025–2026. Årsmøtet er kjent med at dette innebærer en kompensasjon for styret, og at honoraret for dette ikke vil være mindre enn årets honorar.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 88
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: 11
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Endring av vedtektene: Kostnader til fjernvarme og vann

Sameiet har fra overtakelse hatt individuelle målere for forbruk av fjernvarme og vann i hver seksjon. Tidligere ble kostnader til dette krevd inn via felleskostnadene som et á kontobeløp, med en senere avregning basert på faktisk forbruk. Dette er nå endret, og forbruk faktureres direkte per måned. I vedtektenes nåværende ordlyd står det at kostnader til fjernvarme og vann inngår i felleskostnadene, men dette er ikke lenger tilfellet.

For å tydeliggjøre at forbruk ikke inngår i felleskostnadene, foreslår styret en endring i § 6-1 (7).

Vedtektene **§ 6-1 (1)** fastslår at felleskostnader som hovedregel fordeles etter sameiebrøken, men åpner for at "dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk". Endringen i **§ 6-1 (7)** er i tråd med denne bestemmelsen, ettersom forbruk allerede faktureres individuelt etter målt forbruk.

Gjeldende vedtektsbestemmelse (§ 6-1, pkt. 7):
(7) 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 kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

Forslag til ny vedtektsbestemmelse (§ 6-1, pkt. 7):
(7) Kostnader til kaldt- og varmtvann samt fjernvarme faktureres etter målt forbruk i hver seksjon. Kostnader til felles tekniske anlegg som ikke kan avregnes mot den enkelte seksjon, fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar den foreslåtte endringen av vedtektenes § 6-1 (7).

Endringen tydeliggjør at kostnader til vann og fjernvarme ikke lenger inngår i felleskostnadene, men faktureres direkte etter målt forbruk i hver seksjon. Dette sikrer en korrekt fordeling av kostnader basert på faktisk forbruk og gjenspeiler dagens praksis.

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar å endre vedtektenes § 6-1 (7) som foreslått av styret.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 100
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Endring av vedtektene: Regulering av utleie av boder

Bakgrunn:

Sameiets vedtekter regulerer i dag ikke utleie av boder, noe som i praksis betyr at sameierne fritt kan leie ut til hvem de ønsker. På samme måte som det i vedtektene for garasjesameiet er fastsatt at utleie og salg av parkeringsplasser kun kan skje internt i sameiet, ser styret et behov for å regulere hvem boder kan leies ut til.

Dersom boder leies ut til eksterne, innebærer dette at personer uten tilknytning til sameiet får tilgang til fellesarealer, oppganger, garasje og sykkelboder. Styret har hittil ikke gitt tillatelse til dette, men ser behov for å formalisere en regulering av utleie gjennom vedtektene for å sikre forutsigbarhet og ivareta tryggheten i sameiet.

Forslag til vedtektsendring:
Styret foreslår at det innføres en ny bestemmelse i **§ 2-1 Bruk av seksjoner**, med følgende ordlyd:

(6) Utleie av boder
Boder i sameiet kan kun leies ut til beboere i sameiet eller næringsseksjoner som har lokaler i sameiet. Unntak kan gis av styret i særskilte tilfeller, for eksempel ved kortvarig behov etter utflytting.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar den foreslåtte vedtektsendringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar å endre vedtektene i tråd med det som er foreslått av styret i denne saken.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 96
Antall stemmer mot vedtaket: 4
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Tillatelse for svart balkongskjerming i perioden 17. mai – 31. august

Fremmet av: Elisa Napoli

Det tillates montering av en innvendig svart balkongskjerm i perioden 17. mai til 31. august, som et alternativ til de allerede godkjente skjermene. Dette gir en rimeligere løsning for de som ikke har mulighet til å investere i de eksisterende alternativene.

Den foreslåtte skjermen skal:

Være svart og laget av hard plast (ikke tekstil)

- Ha en estetisk utforming som ikke skiller seg nevneverdig fra eksisterende godkjente skjermtyper sett på avstand
- Være enkel å montere og fjerne, uten å være permanent festet til bygningsstrukturen

Eksempel på produkt: Vidaxl balkongskjerm 300x100 cm i polyrotting (illustrasjonsbilde vedlagt).

Begrunnelse:

- Løsningen ivaretar sameiets estetiske uttrykk og kan fjernes når som helst, på samme måte som eksisterende uttrekkbare skjermer.
- Det er ingen «tilbaketrekkingsplikt» for de eksisterende godkjente skjermene, noe som betyr at disse ofte er ute store deler av sommeren.
- Det er heller ingen forskjell i estetikk sammenlignet med svarte blomsterkasser som mange allerede benytter.

- Alle bør ha mulighet til privatliv på egen balkong, også uten å måtte velge dyre løsninger.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget og mener at dagens regler for balkongskjerming er tilfredsstillende. Sameiet har fra starten lagt vekt på et enhetlig fasadeuttrykk, og det er ikke ønskelig å åpne for individuelle løsninger som kan skape variasjon over tid.

Styret har også undersøkt prisnivået på eksisterende godkjente løsninger og konstaterer at det finnes rimelige alternativer innenfor dagens regelverk. På denne bakgrunn mener styret at behovet for ytterligere godkjente skjermingsløsninger ikke er til stede.

Styret anbefaler derfor at årsmøtet stemmer mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: 56
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av styre

Valgkomiteen har spurt de som er på valg og alle har sagt ja til gjenvalg. Det er ikke kommet andre forslag til valgkomiteen. Detter valgkomiteens innstilling::

Valg av styremedlemmer

A styreleder på valg for 2 år (2025-2027)

- Per Øyvind Iversen (gjenvalg)

B styremedlemmer
Medlemmer ikke på valg 2024-2026:

- Marianne Scheidemann Svendsen (ikke på valg 2024-2026)
- Marit Lensjø (ikke på valg 2024-2026)

Medlemmer på valg for 2 år (2025-2027)

- Vidar Kristiansen (gjenvalg)
- Sigbjørn Høgda (gjenvalg)

C varamedlemer
Velges for 1 år (2025-2026)

- Ingar Bystrøm (gjenvalg)
- Anette Røhnebæk (gjenvalg)

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Øyvind Iversen (84 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per Øyvind Iversen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sigbjørn Høgda (83 stemmer)
Vidar Kristiansen (84 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sigbjørn Høgda
Vidar Kristiansen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingar Bystrøm (83 stemmer)
Anette Røhnebæk (83 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingar Bystrøm
Anette Røhnebæk

11. Valg av valgkomite

Valgkomiteens oppgave er å identifisere og foreslå kandidater til styret ved fremtidige valg. Komiteen arbeider uavhengig av styret og skal bidra til en balansert sammensetning basert på kompetanse og engasjement i sameiet.

Selv om det ofte er gjenvalg, er det en fordel å opprettholde valgkomiteen for å sikre en strukturert prosess dersom det oppstår behov for større endringer i styret. Det er vanskelig å etablere en valgkomité først når en uenighet eller konflikt allerede har oppstått.

For inneværende år stiller **Geir Magnus Walderhaug** som kandidat til ledervervet og **Eivind Solvang** og **Eivind Rodem** som medlem i valgkomiteen.

Innstilling
Styret anbefaler at valgkomiteen videreføres og at årsmøtet velger de foreslåtte kandidatene. En valgkomité gir viktig trygghet og forutsigbarhet i fremtidige styrevalg.

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Magnus Walderhaug (81 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Geir Magnus Walderhaug

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Eivind Rodem (83 stemmer)

Eivind Solvang (81 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eivind Rodem
Eivind Solvang

Møteleder: Per Øyvind Iversen/s/
Protokollfører: Christian Norløff/s/
Protokollvitne:Bente Rian/s/
Protokollvitne: Lillian Ingebrigtsen/s/

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Aveny Vest Garasjesameie

---

Møtedato: 16.09.2024
Møtetidspunkt: 19:30
Møtested: Frelsesarmeens lokaler

Til stede: 43 seksjonseiere, 22 representert ved fullmakt, totalt 65 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Per Øyvind Iversen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Per Øyvind Iversen foreslått.
   Vedtak: Vedtatt, enstemmig

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Vedtatt, enstemmig

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Per Øyvind Iversen foreslått. Som protokollvitne ble

   Ivar Borud og Snorre Hagen foreslått.
   Vedtak: Vedtatt, enstemmig

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Vedtatt, enstemmig

---

5. **Installasjon og drift av avfukter til garasjen - innhenting av kapital fra garasjeeiere**
   Saksfremstiller: Styret

   Forslag til vedtak:

   Sameiermøtet gir styret fullmakt til å sørge for innkjøp og installasjon av et avfukteranlegg til inntil kr 800.000. Sameiermøtet godkjenner også at det hentes inn frisk kapital til dette ved at eiere av garasjeplasser betaler inn kr 7.800 pr. plass.

   Vedtak: Vedtatt, 61 stemmer for og 4 stemmer mot.

Protokollen signeres av:

Møteleder og fører av protokollen

Navn: Per Øyvind Iversen/s/

Protokollvitne 1
Navn: Ivar Borud/s/

Protokollvitne 2
Navn: Snorre Hagen/s/

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557527388409

Dokument

2660 Aveny Vest Eierseksjonssameie 16.09.2024
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2024-09-19 13:20:42 CEST (+0200) av Christian Norløff (CN)
Ferdigstilt den 2024-09-19 17:46:06 CEST (+0200)

Initiativtaker

Christian Norløff (CN)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
christian.norloff@obos.no
+4790142914

Underskriverne

Per Øyvind Iversen (PØI)
per.iversen@online.no

Navnet norsk BankID oppga var "Per Øyvind Iversen"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2023-03-14 09:46:25 CET (+0100)
Signert 2024-09-19 13:30:56 CEST (+0200)

Ivar Borud (IB)
borudivar@gmail.com

Navnet norsk BankID oppga var "Ivar Borud"
BankID utstedt av "Eika Gruppen AS"
2024-05-15 13:00:54 CEST (+0200)
Signert 2024-09-19 14:08:25 CEST (+0200)

Snorre Hagen (SH)
snorre@vikenconnect.no

Navnet norsk BankID oppga var "Snorre Øyvind G Hagen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-12-19 05:42:51 CET (+0100)
Signert 2024-09-19 17:46:06 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557527388409

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 925910317
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. august kl. 12:00 til 31. august kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 109.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder Per Øyvind Iversen velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Per Øyvind Iversen er valgt som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **90**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at Anne Homme og Petter Lindgren signerer protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Homme og Petter Lindgren er valgt som protokollvitner
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **87**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**

Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Kameraovervåkning og endring av vedtekter i forbindelse med dette

Fremmet av: Lasse Schmidt

Seksjonseier som tok initiativ til dette har spurt styret om de kan benytte sak 7 og 8 fra årsmøtet i 2023 som grunnlag, og på vegne av seksjonseierne det gjelder, utforme et saksfremlegg og innstilling til vedtak.

Aveny Vest er et sentralt og sentrumsnært beliggende sameie. Våre utvendige fellesarealer er åpent for allmenheten, noe som innebærer at mange ferdes i og gjennom våre uteområder. Dette medfører økt risiko for uønsket aktivitet, både i form av hærverk, innbrudd og uvedkommende som tar seg inn i låste soner (oppganger/garasje).

Flere sameier med tilsvarende beliggenhet, har sett seg nødt til å anskaffe kameraovervåking. Nylig har også nabo QX installert dette, etter fler uønskede hendelser i deres sameie. Siden vi deler garasje, gjør dette at Aveny Vest også er mer utsatt for adkomst for uvedkommende via QX.

De første beboerne flyttet inn i Aveny Vest i januar 2021. Siden den gang har det vært flere hendelser som vi gjerne skulle vært foruten, og som har kostet mye for både sameiet og enkeltbeboere som har blitt rammet. Flere av disse hendelsene ville vært unngått dersom vi hadde hatt kameraovervåking i utsatte områder av sameiets fellesarealer. Av slik hendelser kan nevnes:

- 2021 og fremdeles: Mange tilfeller av tyveri av post og pakker fra postkasseområdet og fra dørmatter.
- Sommeren 2021: Tyveri av sykkel fra bod mellom Brandvoldgata 17 og Nittedalsgata 20A.
- Sommeren 2022: Innbrudd i flere boder i Torvgata 13 og forsøk på innbrudd i sykkelbod ved Torvgata 13 i garasjen
- Sommeren 2023: Innbrudd i bil og hærverk på motorsykler i garasjen.
- Sommeren 2024: Innbrudd i garasjeanlegg med hærverk på brikkelesere og innbrudd i bodanlegg til 20A. Ødelagt sluttstykke på dør inn til bodanlegget. Hærverk på utvendig brikkeleser til hoveddør gateplan til Brandvoldgata 17.
- Stjålet blomsterpotte som sto utenfor oppgang til Brandvoldgata 19.
- Hærverk på benk som var plassert utenfor Torvgata 15D.
- Tyveri av sykkel fra sykkelstativ i Atrium. (Dette bør vi kanskje ikke ta med da vi ikke kan overvåke atrium).
- Beboer meldt om hendelse i bodanlegg.
- Mange tilfeller av oppslag på VIBBO om hoveddører som ikke går i lås.
- Tagging på garasjedør og dør til sykkelbod i Nittedalsgata 20A
- Flere tilfeller hvor fremmede (som ikke er beboer, eller kan redegjøre for hvem de skal besøke) er observert og konfrontert i trappeoppganger.
- Flere tilfeller hvor uvedkommende er påtruffet i garasjen. Ett av tilfellene ga inntrykk av tydelig rekognosering.

Rekken av uønskede hendelser i sameiet, har selvfølgelig medført at mange beboere føler seg utrygge i sameiets fellesarealer.

Vi kjenner til at flere av beboerne i Aveny Vest ble både overrasket og skuffet da styret (for andre gang) fremmet sak om kameraovervåking i Aveny Vest våren 2023, og dette heller ikke denne gang fikk tilstrekkelig oppslutning av Årsmøtet.

Når vi igjen ble rammet av innbrudd og aktivitet fra uvedkommende natt til lørdag 10. august, har manglende kameraovervåkning skapt stort engasjement. Dette var opptakten til at en beboer la ut oppslag på VIBBO, for å forsøke å få nok oppslutning til å kunne kreve at det avholdes ekstraordinært Årsmøte. Initiativtaker mottok e-poster fra alle som støttet kravet, og fikk tilstrekkelig oppslutning i løpet av kort tid. Kravet ble oversendt styret i e-post onsdag 14. august 2024.

Oppfatningen fra beboere som har krevd å få tatt opp denne saken på nytt, er at installasjon av kameraovervåkning i utsatte deler av fellesarealene vil bidra til å øke trygghetsfølelsen til beboerne, og redusere antallet uønskede hendelser. I tillegg vil kameraovervåking bidra til at tyveri, innbrudd og hærverk i større grad vil bli etterforsket av Politiet, siden vi dermed vil ha bildebevis av hendelsen og gjerningspersonen(e).

Basert på erfaringer fra andre sameier og borettslag i nærheten, er slik overvåkning både effektivt og preventivt for å ivareta formålet om økt trygghet og sikkerhet.

Vedtektene endres, ved at et nytt punkt 11. legges til:

11. Kameraovervåkning

(1) Det tillates kameraovervåkning på sameiets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til personvernreglene, herunder personopplysningsloven og personvernforskriften samt at Datatilsynets regelverk/veileder overholdes.

Dersom forslaget vedtak, vil dagens punkt 11 som en konsekvens av dette bli nummerert som punkt 12 i vedtektene.

Styrets innstilling
Styret har behandlet saken på styremøtet 19. august 2024, og det er internt i styret et flertall (4 mot 1 stemmer) for å støtte etablering av kameraovervåkning i Aveny Vest.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å etabler nødvendig kameraovervåking i Aveny Vest i samarbeid med vaktselskap. Anskaffelsen skjer innenfor rammene av sameiets og styrets økonomiske handlingsrom. Etableringen forutsetter at personvernreglene (GDPR) etterfølges. Vedtektene endres som som foreslått i beskrivelsen av saken, og det legges til et nytt punkt 11 som omhandler kameraovervåkning. Dagens punkt 11 vil, som en konsekvens av dette, bli nummerert som punkt 12 i vedtektene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.04.2026 14:40

Eiendom 3205-81/42/0/146

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	03.07.2020	Andel	
Kommunenr	3205	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	81	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	42	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	146	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Torvgata 15C	2000 Lillestrøm	Stortorget 1	Volla	Lillestrøm

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
26.06.2020	Seksjonering	3205-81/42	Etablert/Endret	0
01.01.2024	Omnummerering	3205-81/42	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	300720536			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	28.06.2020	Areal, bolig (bruk/brutto)	5275/5545	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Sentralvarme
Boliger	57	Areal, totalt (bruk/brutto)	5275/5545	Energikilde	Elektrisitet, Fjernvarme
Etasjer	7	Areal, (bebygd/ubebygd)	1199/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	124	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	47	1	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	45	1	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	37	1	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	84	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	83	3	1	1	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0502		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0503		Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0504		Hovedetasje	83	3	1	1	Kjøkken
H0601		Hovedetasje	90	3	1	1	Kjøkken

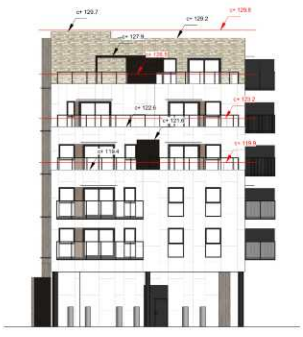
H0602	Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0603	Hovedetasje	83	3	1	1	Kjøkken
H0701	Hovedetasje	85	3	2	2	Kjøkken
H0702	Hovedetasje	83	3	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	62	1	1	1	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	52	1	1	1	Kjøkken
H0103	Hovedetasje	44	1	1	1	Kjøkken
H0104	Hovedetasje	76	2	1	1	Kjøkken
H0105	Hovedetasje	69	2	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	98	4	2	2	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	67	3	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	101	4	2	2	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	98	4	2	2	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	67	3	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	101	4	2	2	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	98	4	2	2	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	67	3	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	101	4	2	2	Kjøkken
H0601	Hovedetasje	98	4	2	2	Kjøkken
H0602	Hovedetasje	67	3	1	1	Kjøkken
H0603	Hovedetasje	101	4	2	2	Kjøkken
H0701	Hovedetasje	98	4	2	2	Kjøkken
H0702	Hovedetasje	140	4	2	2	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	36	1	1	1	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	38	1	1	1	Kjøkken
H0103	Hovedetasje	82	2	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	81	3	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	90	3	2	2	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	86	3	2	2	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	81	3	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	90	3	2	2	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	86	3	2	2	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	81	3	1	1	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	117	4	2	2	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0601	Hovedetasje	81	3	1	1	Kjøkken
H0602	Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0603	Hovedetasje	107	4	2	2	Kjøkken
H0701	Hovedetasje	129	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	11	797/875	0/0	797/875
H02	Hovedetasje	0	190/0	0/0	190/0
H03	Hovedetasje	11	958/1039	0/0	958/1039
H04	Hovedetasje	11	958/1039	0/0	958/1039
H05	Hovedetasje	10	914/993	0/0	914/993
H06	Hovedetasje	9	834/908	0/0	834/908
H07	Hovedetasje	5	624/691	0/0	624/691







BRANDVOLDGATA



Regulert gesimshøyde

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
D	09.04.2019	Endringssøknad 2	RY	OL
C	22.01.2019	Nye kabinetyper og -navn, samt revidering tegningsnumre	OML/NBJ	OML/NBJ
B	22.01.2019	Endringssøknad	RY/NBJ	RY/NBJ
A	30.05.2018	Rammesøknad	RY/NBJ/OML	RY/NBJ/OML

Skala: 1:200/A2

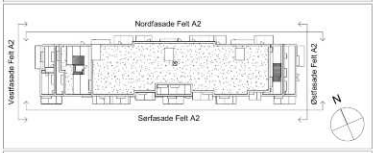
Tegnings nr.: A31-002

Index: D

Innhold: Fasade Felt A2/Bygg S

Tiltakshaver: Skanska Eiendomsutvikling AS

Lakkegata 53
Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo, Tlf: 40 00 64 00



Totalentreprenør: Skanska Norge AS

Prosjekt: Aveny Vest

Prosjektnr.: 10-16-9970

ARK : Dark Arkitekter
RIB :
RIE :
RIV :
RØR :
EL :
VENT :

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no
D A R K

Innhold: Fasade Felt A2/Bygg S

Tegningstatus: Endringssøknad

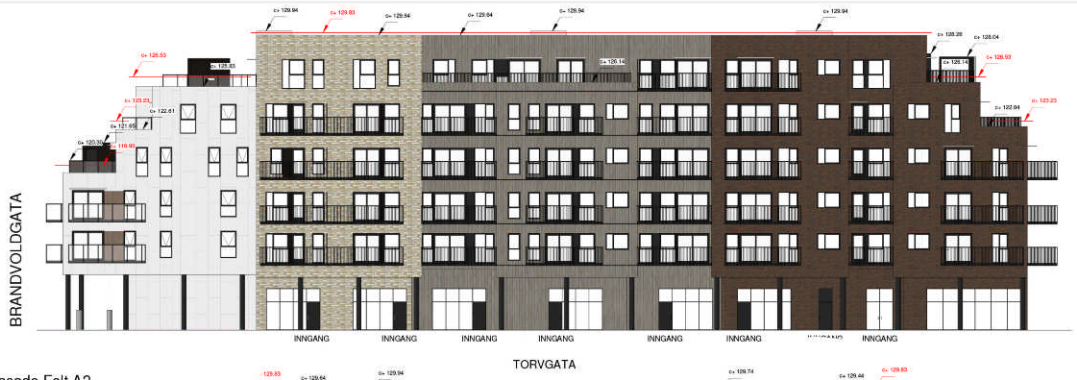
Oppdragsnr.:

Vedleggsnr.: E-32

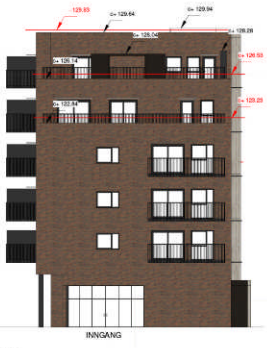
Skala: 1:200/A2

Tegningsnr.: A31-002

Index: D



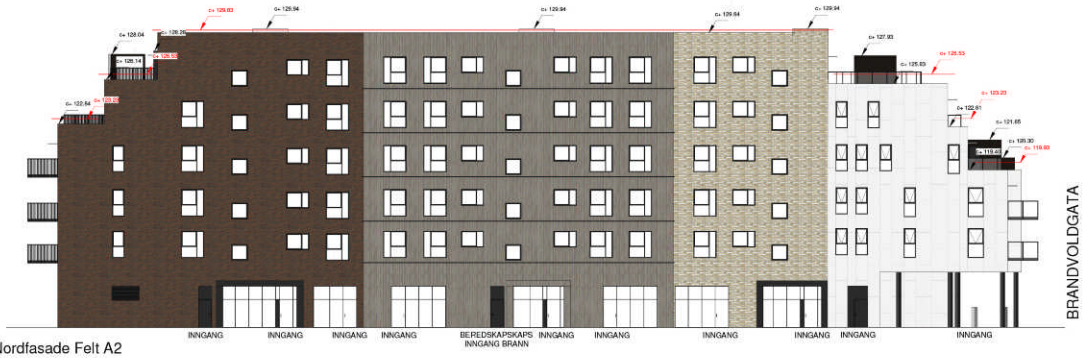
Sørfasade Felt A2



Østfasade Felt A2 TORVGATA



Vestfasade Felt A2



Nordfasade Felt A2

Regulert gesimshøyde

Rev	Dato	Tekst	Kontr	Tegn
C	22.01.2019	Revidering badekabiner	OML/NBJ	OML/NBJ
B	22.01.2019	Endringssøknad	RY/NBJ	RY/NBJ
A	30.05.2018	Rammesøknad	RY/NBJ/OML	RY/NBJ/OML

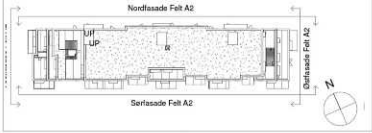
Skala 1:200/A2

Tegnings nr. A31-002

Index C

Innhold
Fasade Felt A2/Bygg S

Tiltakshaver
Skanska Norge AS



Totalentreprenør
Skanska Norge AS

Prosjekt
Aveny Vest

Prosjektnr.
10-16-9970

ARK : Dark Arkitekter
RIB :
RIE :
RIV :
RØR :
EL :
VENT :

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no
D A R K

Innhold
Fasade Felt A2/Bygg S

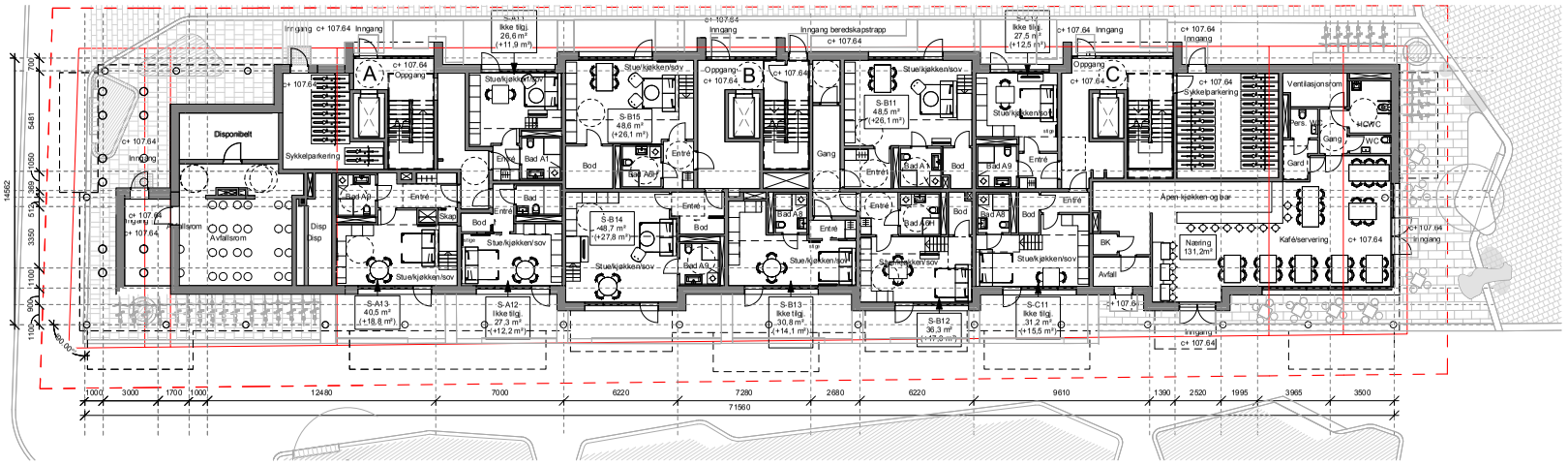
Tegningstatus
Endringssøknad

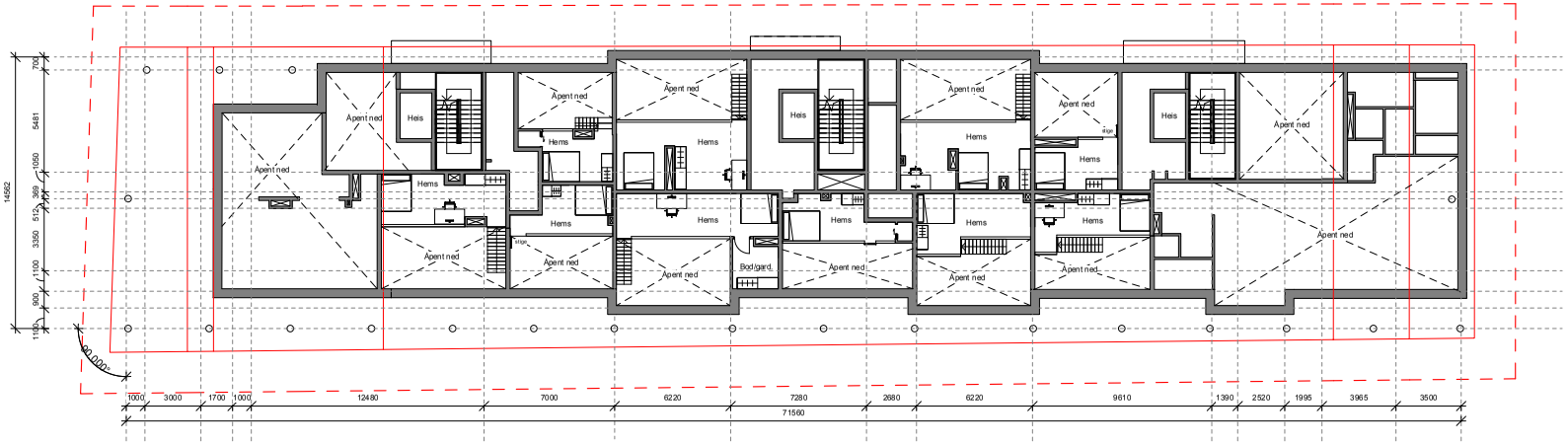
Vedleggsnr. E-32

Skala 1:200/A2

Tegningsnr. A31-002

Index C





Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
B	22.01.2019	Endringssøknad	RY/NBJ	RY/NBJ
A	30.05.2018	Rammesøknad	RY/NB J/OML	RY/NB J/OML

Skala	A3	Tegnings nr.	Index
1 : 200		A11-S10	B

Innhold
Plan 1.etg Felt A2

Tiltakshaver
Skanska Norge AS
Enter address here

Regulert byggegrense
Regulert avgrensning balkonger

N

Totalentreprenør
Skanska Norge AS

Prosjekt	Prosjektnr.
Aveny Vest	10-16-9970

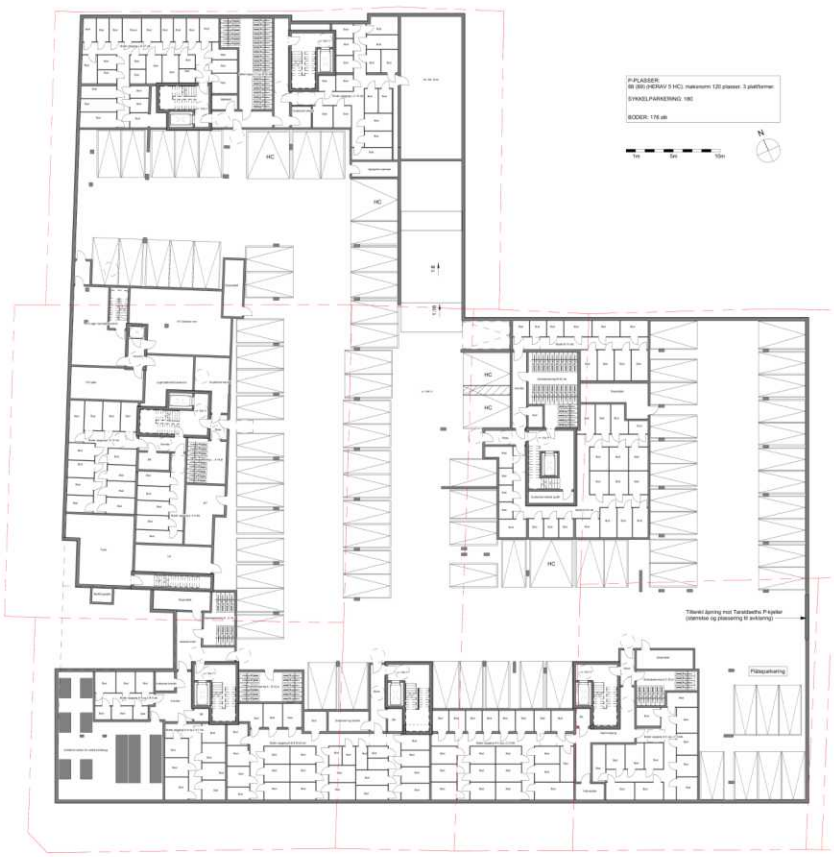
ARK : Dark Arkitekter
RIB :
RIE :
RIV :
IARK :
RIBr :
EL :
VENT:

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no

Innhold
Plan 1.etg Felt A2

Tegningstatus	G.nr/B.nr	Vedleggsnr.
Endringssøknad		E-11

Skala	A3	Tegningsnr.	Index
1 : 200		A11-S10	B



Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
B	22.01.19	Endringssøknad	NBJ/RY	NBJ/RY
A	30.05.18	Rammesøknad	RY/OML/ NBJ	RY/OML/ NBJ

Skala

Tegnings nr.
A11-0K0

Index
B

Innhold
Plan kjeller Felt A1, A2 og A3

Tiltakshaver
Skanska Norge AS
Enter address here

Eiendomsgrenser

Totalentreprenør

Prosjekt
Kvartal 10 Lillestrøm

Prosjektnr.
10-16-9970

ARK
RIB
RIE
RIV
RIBR
LA
VENT
Dark Arkitekter

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 · 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no
D A R K

Innhold
Plan kjeller Felt A1, A2 og A3

Tegningsstatus
Endringssøknad

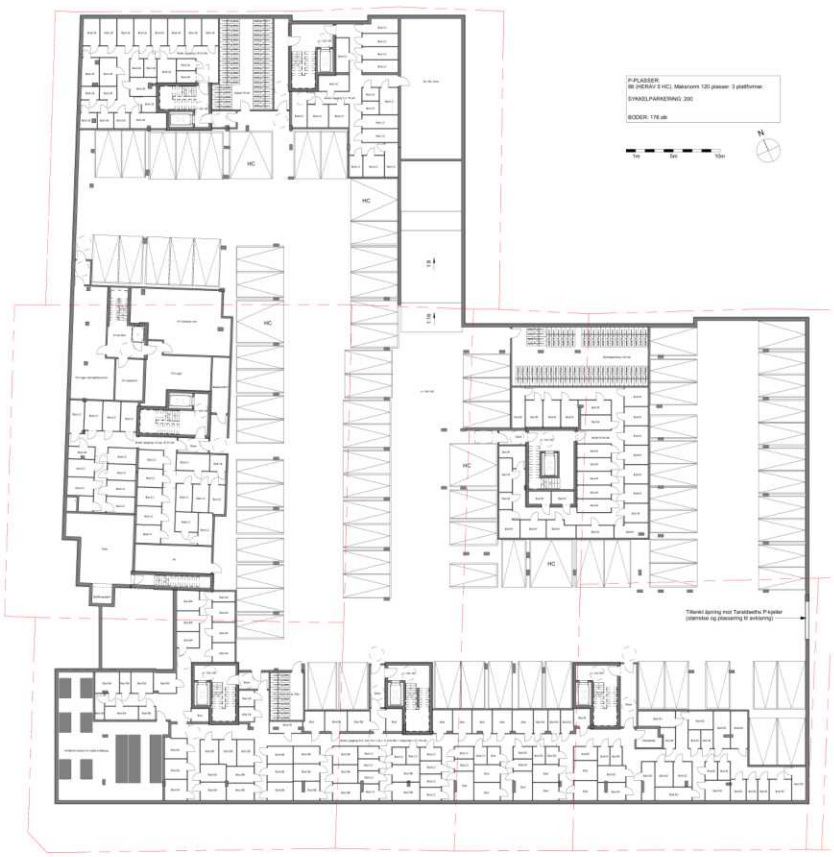
Oppdragsnr.

Vedleggsnr.
E-02

Skala
1:200

Tegningsnr.
A11-0K0

Index
B



Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
C	09.04.19	Endringssøknad 2	OL	RY
B	22.01.19	Endringssøknad	NBJ/RY	NBJ/RY
A	30.05.18	Rammesøknad	RY/OML/ NBJ	RY/OML/ NBJ

Skala

Tegnings nr.
A11-0K0

Index
C

Innhold
Plan kjeller Felt A1, A2 og A3

Tiltakshaver
Skanska Norge AS
Enter address here

Eiendomsgrenser

Totalentreprenør

Prosjekt
Aveny Vest

Prosjektnr.
10-16-9970

ARK
RIB
RIE
RIV
RIBR
DI
VENT
Dark Arkitekter

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 · 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no
D A R K

Innhold
Plan kjeller Felt A1, A2 og A3

Tegningsstatus
Endringssøknad

Oppdragsnr.

Vedleggsnr.
E-02

Skala
1:200

Tegningsnr.
A11-0K0

Index
C





C	09.04.2019	Endringssøknad 2	CL RY/NB J	RY RY/NB J
B	22.01.2019	Endringssøknad		
A	30.05.2018	Rammesøknad	RY/NB J/OML	RY/NB J/OML
Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr

Skala A3 1 : 200 | Tegnings nr. A11-S10 | Index C

Innhold
Plan 1.etg Felt A2

Tiltakshaver
Skanska Eiendomsutvikling AS
Lakkegata 53
Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo. Tlf: 40 00 64 00

Regulert byggegrense
Regulert avgrensning balkonger

N

Totalentreprenør
Skanska Norge AS

Prosjekt
Aveny Vest

Prosjektnr.
10-16-9970

ARK : Dark Arkitekter
RIB :
RIE :
RIV :
IARK :
RIBr :
EL :
VENT :

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no
D A R K

Innhold
Plan 1.etg Felt A2

Tegningstatus
Endringssøknad

G.nr/B.nr

Vedleggsnr.
E-11

Skala A3L 1 : 200 | Tegningsnr. A11-S10 | Index C



Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
A	30.05.2016	Rammesøknad	RIV/MB	RIV/MB
			JOML	JOML

Skala	A3	Tegninga nr.	Index
1 : 200		A11-S20	A

Innhold
Plan 2.etg Felt A2

Tiltakshaver
Skanska Norge AS
Enter address here

Regulert byggegrense
Regulert avgrensning balkonger

N

Tiltakshavernavn
Skanska Norge AS

Prosjekt	Prosjektnr.
Aveny Vest	10-16-9970

ARK	Dark Arkitekter	LARK	
RIB		RIBr	
RIE		EL	
RIV		VENT	

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 136 · 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 · FAX: 23 13 12 01 · darkarkitekter.no

Innhold
Plan 2.etg Felt A2

Tegningsstatus	G.nr/B.nr	Vedlegginr.
Rammesøknad		E-12

Skala	A3	Tegninga nr.	Index
1 : 200		A11-S20	A



Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
A	30.05.2016	Rammesøknad	RIV/MB	RIV/MB
			JOML	JOML

Skala	A3	Tegninga nr.	Index
1 : 200		A11-S30	A

Innhold
Plan 3.etg Felt A2

Tiltakshaver
Skanska Norge AS
Enter address here

Regulert byggegrense
Regulert avgrensning balkonger

N

Tiltakshaver/kjøper
Skanska Norge AS

Prosjekt	Prosjektnr.
Aveny Vest	10-16-9970

ARK	Dark Arkitekter	ARK	
RIB		RIBr	
RIE		EL	
RIV		VENT	

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 136 · 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 · FAX: 23 13 12 01 · darkarkitekter.no

Innhold
Plan 3.etg Felt A2

Tegningsstatus	G.nr/B.nr	Vedlegginr.
Rammesøknad		E-13

Skala	A3	Tegninga nr.	Index
1 : 200		A11-S30	A



Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
A	30.05.2016	Rammesøknad	RIV/MB	RIV/MB
			JOML	JOML

Skala	A3	Tegninga nr.	Index
1 : 200		A11-S40	A

Innhold
Plan 4.etg Felt A2

Tiltakshaver
Skanska Norge AS
Enter address here

Regulert byggegrense
Regulert avgrensning balkonger

N

Tiltakshaver/eier
Skanska Norge AS

Prosjekt	Prosjektnr.
Aveny Vest	10-16-9970

ARK	Dark Arkitekter	LARK	
RIB		RIGr	
RIE		EL	
RIV		VENT	

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 136 · 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 · FAX: 23 13 12 01 · darkarkitekter.no

Innhold
Plan 4.etg Felt A2

Tegningsstatus	G.nr/B.nr	Vedlegg nr.
Rammesøknad		E-14

Skala	A3	Tegninga nr.	Index
1 : 200		A11-S40	A



Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
A	30.05.2016	Rammesøknad	RIV/MB	RIV/MB
			JOML	JOML

Skala	A3	Tegning nr.	Index
1 : 200		A11-S50	A

Innhold
Plan 5.etg Felt A2

Tiltakshaver
Skanska Norge AS
Enter address here

Regulert byggegrense
Regulert avgrensning balkonger

N

Tiltakskategori
Skanska Norge AS

Prosjekt	Prosjektnr.
Aveny Vest	10-16-9970

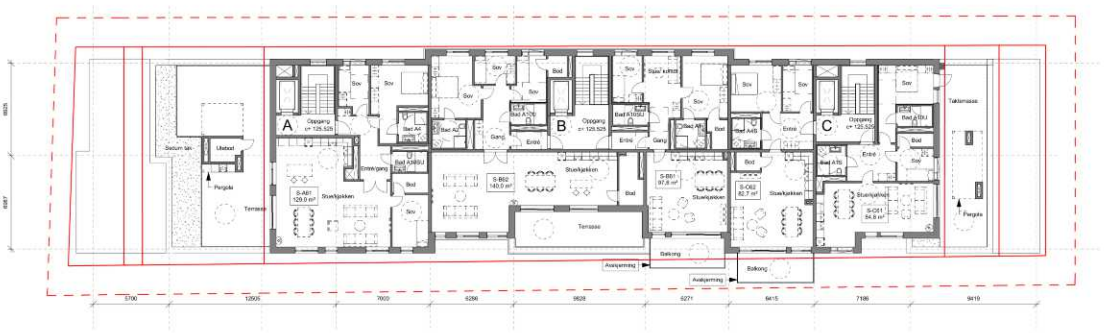
ARK	Dark Arkitekter	ARK	
RIB		RIBr	
RIE		EL	
RIV		VENT	

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 136 · 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 · FAX: 23 13 12 01 · darkarkitekter.no

Innhold
Plan 5.etg Felt A2

Tegningsstatus	G.nr/B.nr	Vedlegg nr.
Rammesøknad		E-15

Skala	A3	Tegning nr.	Index
1 : 200		A11-S50	A



B	09.04.2018	Endringssøknad 2	OL RIV/MB	RY RIV-MB
A	30.05.2006	Rammesøknad	JOML	JOML

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr

Skala	Tegningsnr.	Index
1 : 200 A3	A11-S60	B

Innhold
Plan 6.etg Felt A2

Tiltakshaver
Skanska Eiendomsutvikling AS
Lakkegata 53
Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo, Tlf: 40 06 64 03

Regulert bygge grense
Regulert avgrensning balkonger

Tiltakshaver
Skanska Norge AS

Prosjekt	Prosjektnr.
Aveny Vest	10-16-9970

ARK	Dark Arkitekter	LARK	
RIB		RIBr	
RIE		EL	
RIV		VENT	

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 136 · 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 · FAX: 23 13 12 01 · darkarkitekter.no

Innhold
Plan 6.etg Felt A2

Tegningsstatus	G.nr/B.nr	Vedlegginr.
Endringssøknad		E-16

Skala	Tegningsnr.	Index
1 : 200 A3L	A11-S60	B

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

DARK PROSJEKT AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/01111-63
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
17.06.2022

Kvartal 10, Midlertidig brukstillatelse for to næringsarealer, nybygg - boligblokker

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 42 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	DARK PROSJEKT AS
Tiltakshaver:	SKANSKA NORGE AS
Tiltaket gjelder:	Innredning av næringsareal
BRA næringsareal:	146 og 176 m^2

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for 2 stk næringsarealer i kvartal 10, som vist på plantegning.

Vilkår for vedtaket:
1. Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår og søke om ferdigattest innen **juni 2023.**
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.

Vilkår for ferdigattest
1. Rekkefølgebestemmelse § 14.1 sier at «det skal det være gjennomført og godkjent overtakelsesbefaring på alle tekniske anlegg i det enkelte delfeltet».
2. Dersom det er mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn.

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for 2 næringsarealer mottatt 24.05.2022.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Arbeidene som gjenstår er ferdigstillelse av f_Torg1 og deler av Torvgata mot tilgrensende byggeplass i felt B. *(behandlet i vedtak om dispensasjon og midl.bruk for deler av tiltaket av 26.11.2021, BYGG-20/01111-46).*

Gjenstående arbeid skal være utført innen juni 2023 og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

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

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

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

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 21 datert 23.05.2022 legges til grunn.

Gebyr

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

Med hilsen

Therese Bals Borge
Fagleder/Koordinator

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
SKANSKA NORGE AS

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

DARK PROSJEKT AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/01111-69
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
08.09.2023

81/42, Kvartal 10, Ferdigattest for 2 næringsarealer, nybygg, boligblokker

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 42 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	DARK PROSJEKT AS
Tiltakshaver:	SKANSKA NORGE AS
Tiltaket gjelder:	Nybygg – feltutbygging – bolig, forretning, bevertning, tjenesteyting og offentlig tilgjengelig forbindelser gjennom og arealer for opphold i kvartalet – felt A

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for kvartal 10, felt A.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for Kvartal 10, felt A, bestående av tre bygg: L-, M- og S-bygget, mottatt 11.08.2023, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 05.09.2023.

Som bygget

Det er opplyst at det er utført ikke søknadspliktige endringer. Vi viser i hovedsak til innsendte «som bygget» - tegninger. Endringene omfatter:

- Innvendige sjakter er justert i størrelse og, og noen sjakter er fjernet. For noen leiligheter er sjakt mot heis omgjort til bod.
- Bredde på elfordelerskap er justert.
- I leilighet LB61 er to soverom slått sammen og bad utvidet.
- Leilighet SC51 er redusert i størrelse og korridor utvidet for å få plass til elfordelerskap.
- For Leilighetene M11, 23,33 og 43 er entre justert i størrelse og supplert med bod.
- Leilighet M80 er fått tilført areal fra felleskorridor.
- Kotehøyde på inngang C er justert for å tilpasse seg nivå i Nittedalsgata.
- Høyde på røykluker er økt mellom 7 og 22 cm.
- Gesimshøyde er som rammesøkt, eller lavere.
- I kjeller er lager/kjøl/frys underdelt i tre rom og det supplert med p-plasser for transportsykler.

Andre opplysninger
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 12.10.2018, og senere godkjente endringer. Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Farrukh Hussain
Seksjonsleder

Morten Trydal
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
SKANSKA NORGE AS

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

DARK PROSJEKT AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/01111-35
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
07.09.2021

Kvartal 10, Midlertidig brukstillatelse for kjellerareal, Bygg S – nybygg - boligblokker

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 42 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	DARK PROSJEKT AS
Tiltakshaver:	SKANSKA NORGE AS
Tiltaket gjelder:	Nybygg – feltutbygging – bolig, forretning, bevertning, tjenesteyting og offentlig tilgjengelig forbindelser gjennom og arealer for opphold i kvartalet – del av kvartal 10, felt A, Aveny vest
BRA nytt:	15581 m^2
Grad av utnytting (BYA/Ugrad/TU):	I hht reguleringsbestemmelsene § 3.2 tillates oppført inntil 15600 m_2 innenfor herværende felt A.
Antall nye boenheter:	0

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for kjellerareal i Bygg S.

Vilkår for vedtaket:

1. Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår og søke om ferdigattest innen **01.04.2022**.
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Nødvendige parkeringsplasser, boder, bod/ stativ for avfall med mer skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater)

Vilkår for ferdigattest
1. Rekkefølgebestemmelse § 14.1 sier at «det skal det være gjennomført og godkjent overtakelsesbefaring på alle tekniske anlegg i det enkelte delfeltet».
2. Dersom det er mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn.

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Grunnlag for behandlingen
Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for kjellerareal i bygg S mottatt 20.08.2021, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 03.09.2021.

Gjenstående arbeider
Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Arbeidene som gjenstår er beskrevet i vedlagt redegjørelse med detaljer om type arbeid og ansvarlig person for å ferdigstille arbeidet. Det er videre avkrysset for hva som er utført og hva som gjenstår. I redegjørelsen er det også differensiert med tiltak som er av vesentlig grad, og andre av da mindre vesentlig grad. Arbeid som var definert som vesentlig er i brev revidert den 03.09.2021 og bekreftet utført.

Fremdrift for videre overleveringen for oppganger og bygg:
Bygg M – Søknad om midlertidig brukstillatelse planlegges sendt i september 2021
Bygg S – Søknad om midlertidig brukstillatelse planlegges sendt i desember 2021

Søker nevner for ordens skyld at søknader om midlertidig brukstillatelse for Bygg S og M vil muligens bli delt oppgangsvis.

Søknad om ferdigattest er planlagt sendt i februar 2022.

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

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

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

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr.17, datert 20.08.2021 legges til grunn.

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

Med hilsen

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Therese Bals Borge
Fagleder/Koordinator
theresebals.borge@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
SKANSKA NORGE AS

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

DARK PROSJEKT AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/01111-46
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
26.11.2021

Kvartal 10, Dispensasjon og midlertidig brukstillatelse for bygg S med tilhørende kjeller og utomhus, nybygg - boligblokker

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 42 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	DARK PROSJEKT AS
Tiltakshaver:	SKANSKA NORGE AS
Tiltaket gjelder:	Nybygg – feltutbygging – bolig, forretning, bevertning, tjenesteyting og offentlig tilgjengelig forbindelser gjennom og arealer for opphold i kvartalet – del av kvartal 10, felt A, Aveny vest
BRA nytt:	15581 m^2
Grad av utnytting (BYA/Ugrad/TU):	I hht reguleringsbestemmelsene § 3.2 tillates oppført inntil 15600 m2 innenfor herværende felt A.
Antall nye boenheter:	55 (bygg S)

Vedtak

Det gis med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-3 midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen §§ 13.11, 13.12 og 13.14 for ferdigstillelse av f_torg1 og deler av Torvgata mot tilgrensende byggeplass til felt B.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse (8) for deler av tiltaket.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg S, med tilhørende kjeller og utomhus som vist på landskapsplan. Næringslokaler er ferdigstilt som rålokaler.

Vilkår for vedtaket:

1. Ved dispensasjonstidens utløp eller ved pålegg må søkeren uten utgift for kommunen oppfylle det krav det er gitt utsettelse for innen juni 2023, samtidig som søknad om ferdigattest jf. Punkt 2.
2. Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår og søke om ferdigattest innen **juni 2023.**
3. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.

4. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
5. Nødvendige parkeringsplasser, boder, bod/ stativ for avfall med mer skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
6. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater).

Vilkår for ferdigattest

1. Rekkefølgebestemmelse § 14.1 sier at «det skal det være gjennomført og godkjent overtakelsesbefaring på alle tekniske anlegg i det enkelte delfeltet».
2. Dersom det er mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for bygg S (felt A, område A2) mottatt 05.11.2021, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 24.11.2021.

Nireg.nr for heisene i bygg S er 1303076183, 1303076184 og 1303076185.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen §§ 13.11, 13.12 og 13.14. Det kan ikke gis tillatelse til tiltaket med mindre det gis dispensasjon fra disse bestemmelsene.

Det er søkt om dispensasjon etter pbl. § 19-1 for følgende forhold:

§ 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.

§ 13.14 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.

Loven setter som forutsetning for å gi dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Søkers begrunnelse

«Skanska er nå i ferd med å ferdigstille sine arbeider og søker derfor om brukstillatelse for den siste blokken (blokk S, bebyggelse i område A2) på sitt område. Et vilkår for at det skal gis brukstillatelse for denne er at den delen av torget (Torg 1) Skanska har ansvar for

skal være ferdigstilt.

En del av det Torg 1 ligger imidlertid inn i, den på nåværende tidspunkt, utgravde byggegropen på nabofeltet, og er av den grunn ikke mulig å ferdigstille nå. Årsaken til dispensasjonssøknaden om utsettelsen, på dette begrensete område, er derfor pga pågående byggearbeider på nabotomt, som umuliggjør ferdigstillelse med det grenseskillet som er angitt i rekkefølgebestemmelsene i rammesøknaden. Det understekes at Skanska har gjort torgområdet som ikke kan ferdigstilles mellom Solon/QX og Aveny Vest så lite som praktisk mulig».
(…)
«Torget er som kjent en uansett delt (torg 1 og torg 2), og omtrent halvparten (torg 2) av torget var forutsatt opparbeidet senere når kvartal QX ferdigstiller sine arbeider. Dette torget hadde derfor uansett ikke blitt ferdigstilt fullstendig i denne omgang. Midlertidig redusert ferdigstilt areal av felles torg utgjør ca. 130 kvm og midlertidig redusert ferdigstilt del av Torvgata utgjør ca. 14 kvm. Vi mener at fordelene med at Solon nå kom i gang med sin utbygging nå, gjør at torvet blir komplett ferdigstilt allerede i 2023, noe som må anses som en stor fordel framfor at området ble stående halvferdig i mange år fremover. Skanska har igjennom hele reguleringsprosessen ønsket naboprosjektet velkommen. Da det gir området en fin avslutning mot Kiwi, som er bra for aller parter; Lillestrøm, Solon og Skanska».

«På bakgrunn av dett søker Skanska dispensasjon til å avvike fra utbyggingsavtalen uten at det skal stoppe utstedelse av midlertidig brukstillatelse. I tillegg søker Skanska om utsatt frist for ferdigattest til 1. juni 2023».

Kommunens vurdering
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det skjønn kommunen skal utøve når den vurderer om dispensasjon skal gis, er underlagt omfattende begrensninger. Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være kurant å fravike gjeldende plan.
Utgangspunktet for en dispensasjon er at denne må være til fordel for allmennheten, og ikke private interesser. Sivilombudsmannen har uttrykt at det må foreligge spesifiserte, klare grunner av en slik karakter og en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn den aktuelle plan eller bestemmelse skal ivareta. Kun de grunner som ligger innenfor de rammene plan- og bygningsloven angir, er relevante i vurderingen.

Vurdering av om hensynene bak bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen om rekkefølgebestemmelsene som omtalt over, er for sikre at utomhusarbeid blir ferdigstilt i sammenheng med ferdigstillelse av bolig – og næringsbygg. Det er viktig at uteoppholdsareal og forbindelseslinjer gjennom kvartalet opparbeides i tråd med plan og tillatelser. Grunnen til at man får lov til å bygge høyt og tett i sentrale strøk er for at man skal gi noe tilbake til byens innbyggere, som i dette tilfellet; et flott torg og miljøgate som innbyr til opphold og lek.

I en kvartalsutbygging hvor byggeplasser med forskjellige aktører ligger tett inntil hverandre, vil graden av ferdigstillelse medføre utfordringer ved tilgrensende arealer. I dette konkrete tilfellet er

det byggegrop på tilgrensende areal og det lar seg ikke gjøre å ferdigstille torg (f_torg1) og deler av miljøgaten (Torvgata) helt frem til reguleringsformålets grense, og man må her avvente ferdigstillelse til felt B er i gang med sine landskapsområder før felt A kan fullføre helt frem til reguleringsgrensen.

I en midlertidig dispensasjon vil hensynet tilsidesettes kun for en periode inntil byggeplassen på tilgrensende nabofelt (felt B) er ferdigstilt, og i så måte vil hensynet bak bestemmelsen være ivaretatt på et senere tidspunkt. I søknad om dispensasjon er det illustrert og synliggjort at tiltakshaver her vil ferdigstille de deler av arealer som så langt som mulig lar seg gjøre å ferdigstille, og at gjenstående arbeider er av mindre grad. På torget er det et areal på ca 130 m^2 som ikke lar seg ferdigstille på grunn av byggegrop til felt B, og den del av Torvgata som ikke lar seg ferdigstille utgjør ca 14 m^2.

Kommunen har kommet til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det må da vurderes om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av fordeler og ulemper

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for allmenne interesser som skal avveies. Det vil derfor være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som veier tyngst. Interesser av privat karakter, som tiltakshavers ønske om mer plass, tillegges ikke (svært liten) vekt. Kravet til overvekt av fordeler må videre ses i lys av hvilke forhold som taler mot en dispensasjon, slik at interesseavveiningen blir relativ. I lovteksten er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen. Overvekten skal være klar.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at man ikke blir stående med et tomt bolig – ogg næringsbygg i lang tid på grunn av at en byggeplass grenser til hverandre. Det er ikke hensiktsmessig at mange leiligheter skal stå tomme i inntil 1,5 år fordi man ikke får opparbeidet alt areal inntil nabobyggeplass.

Ulempene ved en dispensasjon som omsøkt er at beboere ikke kan ha glede av torget i sin helhet, men det ville nok vært utfordrende uansett når to tettliggende byggeplasser følger et forskjellig løp. Utover at beboere må bo inntil byggeplass, er det ingen kjente ulemper ved å innvilge dispensasjonen.

Kommunen har vurdert at fordelene samlet sett er klart større enn ulempene.

<u>Konklusjon</u>
Kommunen finner etter dette at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. § 19-2 andre ledd. Søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse §§ 13.11,13.12 og 13.14 innvilges.

Gjenstående arbeider
Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Arbeidene som gjenstår er deler av utomhus som omtalt under avsnittet ***dispensasjon,*** samt følgende tingene som ikke lar seg gjennomføre nå;

- Beplantning ferdigstilles våren 2022 så snart været tillater oppstart.
- Montering av permanente lysmaster (3 stk.) utføres ila. januar 2022. Provisoriske er montert etter avtale.

Gjenstående arbeid skal være utført innen juni 2023 og bekreftelse om at dette er utført må deretter sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften

(SAK) §§ 8-1og 12-2 j /12-1b, jf. pbl. § 21-10.

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

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

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr.19, datert 05.11.2021 legges til grunn.

Gebyr

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

Med hilsen

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Therese Bals Borge
Fagleder/Koordinator

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
SKANSKA NORGE AS

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

DARK PROSJEKT AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/01111-27
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
16.06.2021

Kvartal 10, Midlertidig brukstillatelse for avfallsrom i bygg S, samt deler av utomhus - nybygg boligblokker

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 42 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	DARK PROSJEKT AS
Tiltakshaver:	SKANSKA NORGE AS
Tiltaket gjelder:	Nybygg – feltutbygging – bolig, forretning, bevertning, tjenesteyting og offentlig tilgjengelig forbindelser gjennom og arealer for opphold i kvartalet – del av kvartal 10, felt A, Aveny vest
BRA nytt:	15581 m^2
Grad av utnytting (BYA/Ugrad/TU):	I hht reguleringsbestemmelsene § 3.2 tillates oppført inntil 15600 m_2 innenfor herværende felt A.
Antall nye boenheter:	0

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 tredje ledd gir Lillestrøm kommune midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for avfallsrom som illustrert på innsendte plantegninger benevnt E0 og E9 i bygg S, samt deler av utomhus.

Vilkår for vedtaket:

1. Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår og søke om ferdigattest innen **01.04.2022.**
2. Forskriftsmessig sikkerhet i bruk skal være etablert.
3. Ved innflytting i del av prosjekt skal all ferdsel for brukere og beboere, herunder spesielt barn være skjermet mot pågående byggearbeider og byggeplass.
4. Nødvendige parkeringsplasser, boder, bod/ stativ for avfall med mer skal være etablert for de boenheter som flytter inn.
5. Adkomst skal være forskriftsmessig sikret for beboere og besøkende (nødetater)

Vilkår for ferdigattest
Følgende dokumentasjon må sendes inn:
1. Rekkefølgebestemmelse § 14.1 sier at «det skal det være gjennomført og godkjent overtakelsesbefaring på alle tekniske anlegg i det enkelte delfeltet».
2. Dersom det er mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn.

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Grunnlag for behandlingen
Lillestrøm kommune viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for avfallsrom i bygg S og deler av utomhus mottatt 28.05.2021, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 16.06.2021.

Gjenstående arbeider
Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Arbeidene som gjenstår er beskrevet i vedlagt redegjørelse med detaljer om type arbeid og ansvarlig person for å ferdigstille arbeidet. Det er videre avkrysset for hva som er utført og hva som gjenstår. I redegjørelsen er det også differensiert med tiltak som er av vesentlig grad, og andre av da mindre vesentlig grad. Arbeid som var definert som vesentlig er i brev revidert den 11.06.2021.

Fremdrift for videre overlevering for de øvrige oppgangene og byggene:
Bygg L 1. etg oppgang A og B - Søknad om midlertidig brukstillatelse planlegges sendt i juli 2021
Bygg M – Søknad om midlertidig brukstillatelse planlegges sendt i september 2021
Bygg S – Søknad om midlertidig brukstillatelse planlegges sendt i desember 2021

Søker nevner for ordens skyld at søknader om midlertidig brukstillatelse for Bygg S og M vil muligens bli delt oppgangsvis.

Søknad om ferdigattest er planlagt sendt i februar 2022.

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

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

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

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 15 datert 28.05.2021 legges til grunn.

Gebyr

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

Med hilsen

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Therese Bals Borge
Fagleder/Koordinator
theresebals.borge@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
SKANSKA NORGE AS

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 27.04.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	42	Festenr.	0	Seksjonsnr.	146
Hovedadresse	Torvgata 15C								

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.

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 27.04.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	42	Festenr.	0	Seksjonsnr.	146
Hovedadresse	Torvgata 15C								

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.

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 27.04.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	42	Festenr.	0	Seksjonsnr.	146
Hovedadresse	Torvgata 15C								

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

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/

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.

Utskriftsdato: 27.04.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	146
Adresse	Torvgata 15C, 2000 LILLESTRØM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	1 079 213,61 kr
Renovasjon	653 307,00 kr
Vann	780 575,68 kr
Sum	**2 513 096,29 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avfallssug, mobilt	25%	177 boenhet	3285.00	1/1	0 %	581 445,00 kr	193 815,00 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	6827 m^3	39.59	1/1	0 %	270 263,86 kr	270 263,88 kr
Målt forbruk avløp (25% mva)	25%	6827 m^3	57.10	1/1	0 %	389 821,70 kr	389 821,75 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	-7140.5 m^3	39.59	1/1	0 %	-282 674,55 kr	-282 674,50 kr
-Fradrag innbetalt avløp (25% mva)	25%	-7140.5 m^3	57.10	1/1	0 %	-407 722,55 kr	-407 722,63 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	177 stk	1183.00	1/1	0 %	209 391,87 kr	69 797,27 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	177 stk	1665.00	1/1	0 %	294 705,78 kr	98 235,25 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto vanngebyr	15%	13844 m^3	43.69	1/1	0 %	604 823,62 kr	201 607,88 kr
A-konto avløpsgebyr	15%	13844 m^3	75.21	1/1	0 %	1 041 207,26 kr	347 069,08 kr
Målt forbruk vann	15%	6827 m^3	36.42	1/1	0 %	248 642,75 kr	248 642,76 kr
Målt forbruk avløp	15%	6827 m^3	52.53	1/1	0 %	358 635,96 kr	358 636,01 kr
-Fradrag innbetalt vann	15%	-7140.5 m^3	36.42	1/1	0 %	-260 060,59 kr	-260 060,54 kr
-Fradrag innbetalt avløp	15%	-7140.5 m^3	52.53	1/1	0 %	-375 104,75 kr	-375 104,81 kr
					Sum	**2 673 375,36 kr**	**852 326,40 kr**

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 27.04.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	146
Adresse	Torvgata 15C, 2000 LILLESTRØM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
68850802	15995	20.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	3561
68850816	14514	20.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	3271
68850817	16481	20.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	3654
68850828	14174	20.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	3168

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

29.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3205-81/42/0/146

Adresse: Torvgata 15C, 2000 Lillestrøm

Dato siste feiing:

Dato siste tilsyn:

Vi har ikke registrert noe aktivt røykløp eller ildsted på denne adressen.

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.

- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost marit.pettersen@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

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 m² 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 områdets 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, jamfør § 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 inneklima

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 m2 BRA eller større. Av disse kan maksimalt 20% bygges med utleieenhet på maks 20 m2 BRA. Maksimum 35% av leilighetene kan være på mellom 25 m2 og 50 m2. Av disse kan maksimum15% være mindre enn 35 m2 BRA.

§ 2.7 Privat uteareal

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

§ 2.8 Overvann

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. Egnet areal 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

Støyrapport 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 m² 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 m² BRA på 1. etasjeplan. I område A2 skal næring utgjøre minimum 100 m² BRA på 1. etasjeplan.
§ 3.4 I område A2 skal det mot Brandvoldgata trekkes inn et areal på 1. etasjeplan på minst 50 m² 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 m² BRA innenfor feltet.
§ 4.3 Det tillates ikke boliger henvendt mot gate eller torg på 1. etasjeplan. Næring skal utgjøre minimum 750 m² 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 m² 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 m² 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 70m².

§ 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 drensvann (jf. § 2.8).
§ 12.3 Skal det foreligge godkjent plan for ivaretakelse 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 tilfredsstilt (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 veistrekk 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.

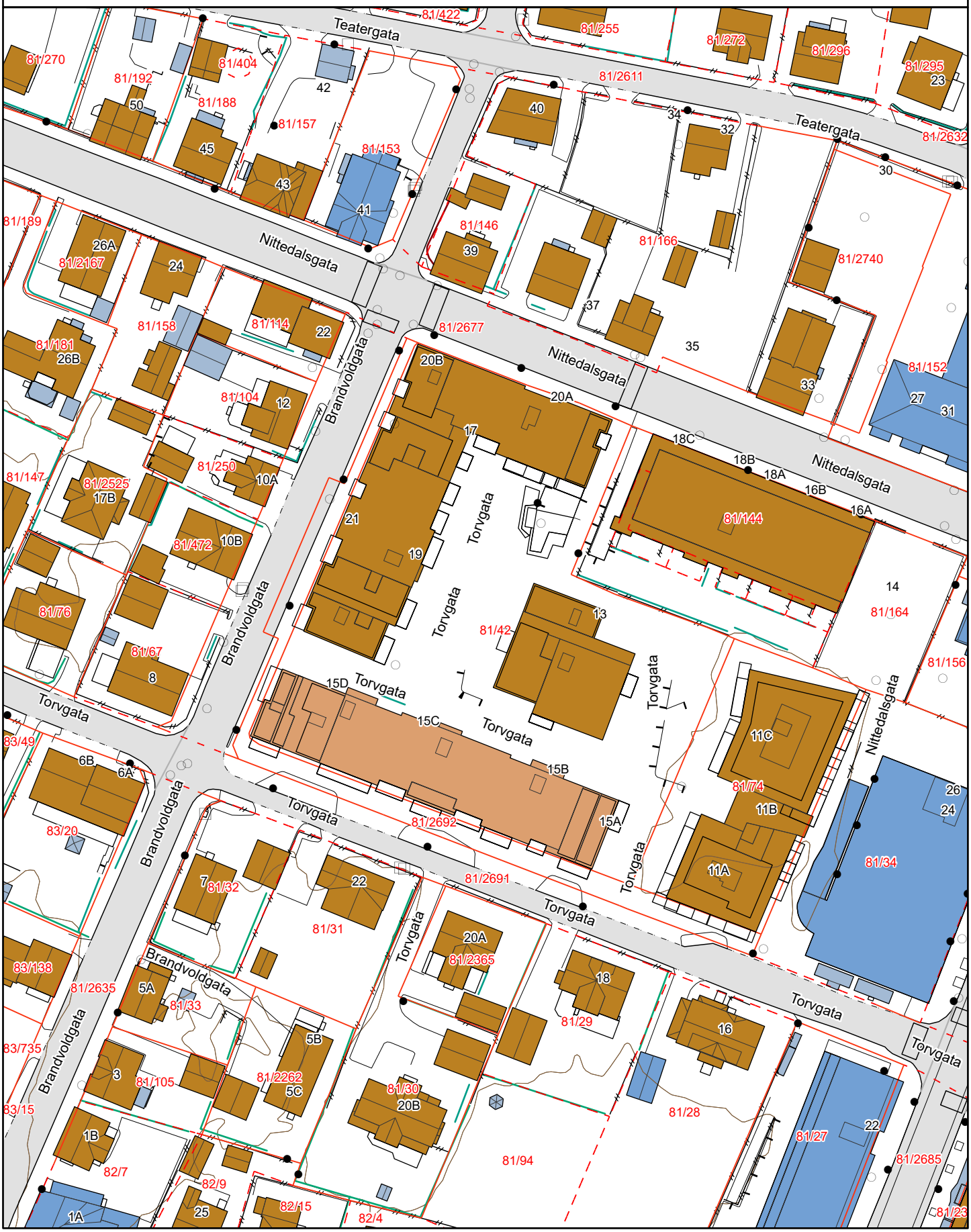
Revidert § 2.11 etter vedtak i klagebehandling K.sak 2019/22

Vedtatt den 10 / 10 20 18
Skedsmo kommunestyre, sak 135
Kristin Dale Selvig
Plan- og bygningssjef

Oversiktskart

Adresse: **Brandvoldgata 19, 2000 Lillestrøm**
Gnr/Bnr: **3205/81/42/0/146**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 11448 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.04.2026



Matrikkelkart

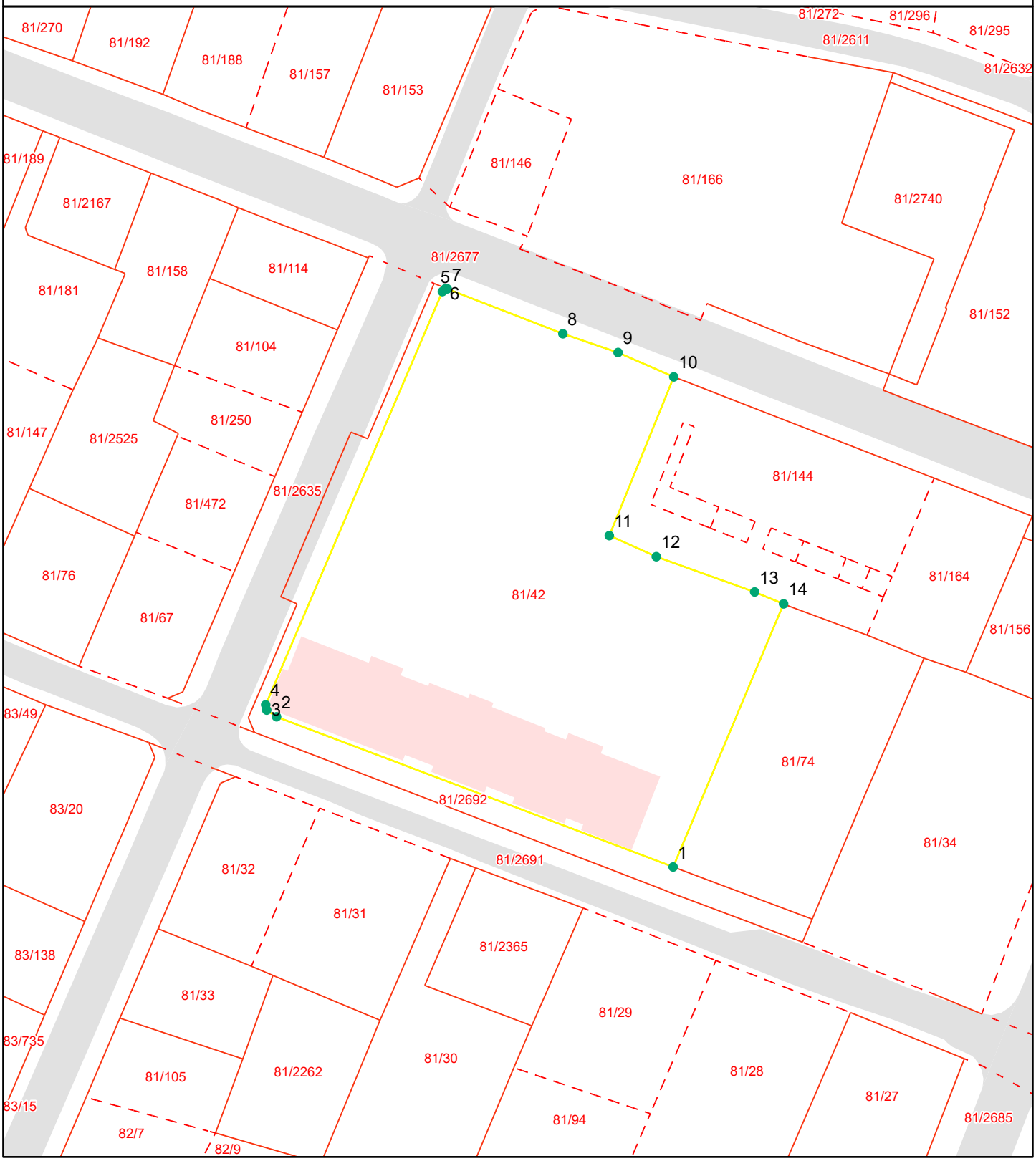
Adresse: **Brandvoldgata 19, 2000 Lillestrøm**
Gnr/bnr: **3205/81/42/0/146**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5724 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 5724 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6648318.64	614224.87	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	78.29	0
2	6648346.33	614151.67	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.2	0
3	6648347.56	614149.85	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.99	0
4	6648348.52	614149.66	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	82.89	0
5	6648424.69	614182.27	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.73	0
6	6648425.19	614182.8	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.36	0
7	6648425.19	614183.16	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	22.91	0
8	6648416.91	614204.51	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.76	0
9	6648413.46	614214.7	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	11.23	0
10	6648408.96	614224.98	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	31.59	0
11	6648379.71	614213.08	Jord	Rør	Terrengmålt	13	9.5	0
12	6648375.83	614221.75	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	19.3	0
13	6648369.33	614239.91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	5.78	0
14	6648367.13	614245.25	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	52.62	0

Matrikkelkart

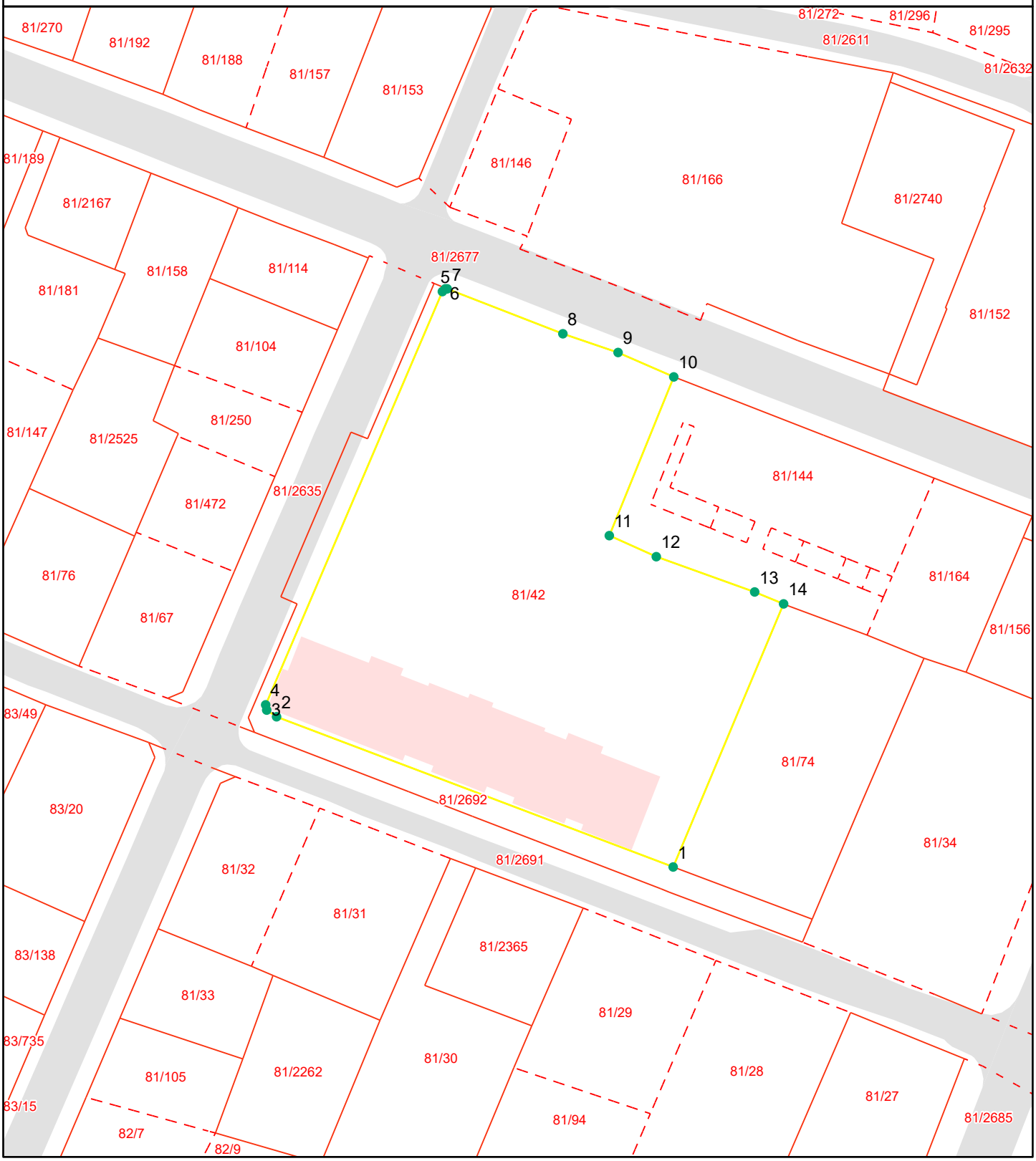
Adresse: **Brandvoldgata 19, 2000 Lillestrøm**
Gnr/bnr: **3205/81/42/0/174**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5724 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 5724 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6648318.64	614224.87	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	78.29	0
2	6648346.33	614151.67	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.2	0
3	6648347.56	614149.85	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.99	0
4	6648348.52	614149.66	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	82.89	0
5	6648424.69	614182.27	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.73	0
6	6648425.19	614182.8	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.36	0
7	6648425.19	614183.16	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	22.91	0
8	6648416.91	614204.51	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.76	0
9	6648413.46	614214.7	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	11.23	0
10	6648408.96	614224.98	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	31.59	0
11	6648379.71	614213.08	Jord	Rør	Terrengmålt	13	9.5	0
12	6648375.83	614221.75	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	19.3	0
13	6648369.33	614239.91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	5.78	0
14	6648367.13	614245.25	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	52.62	0

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

81/42/0/146

Tegnforklaring:

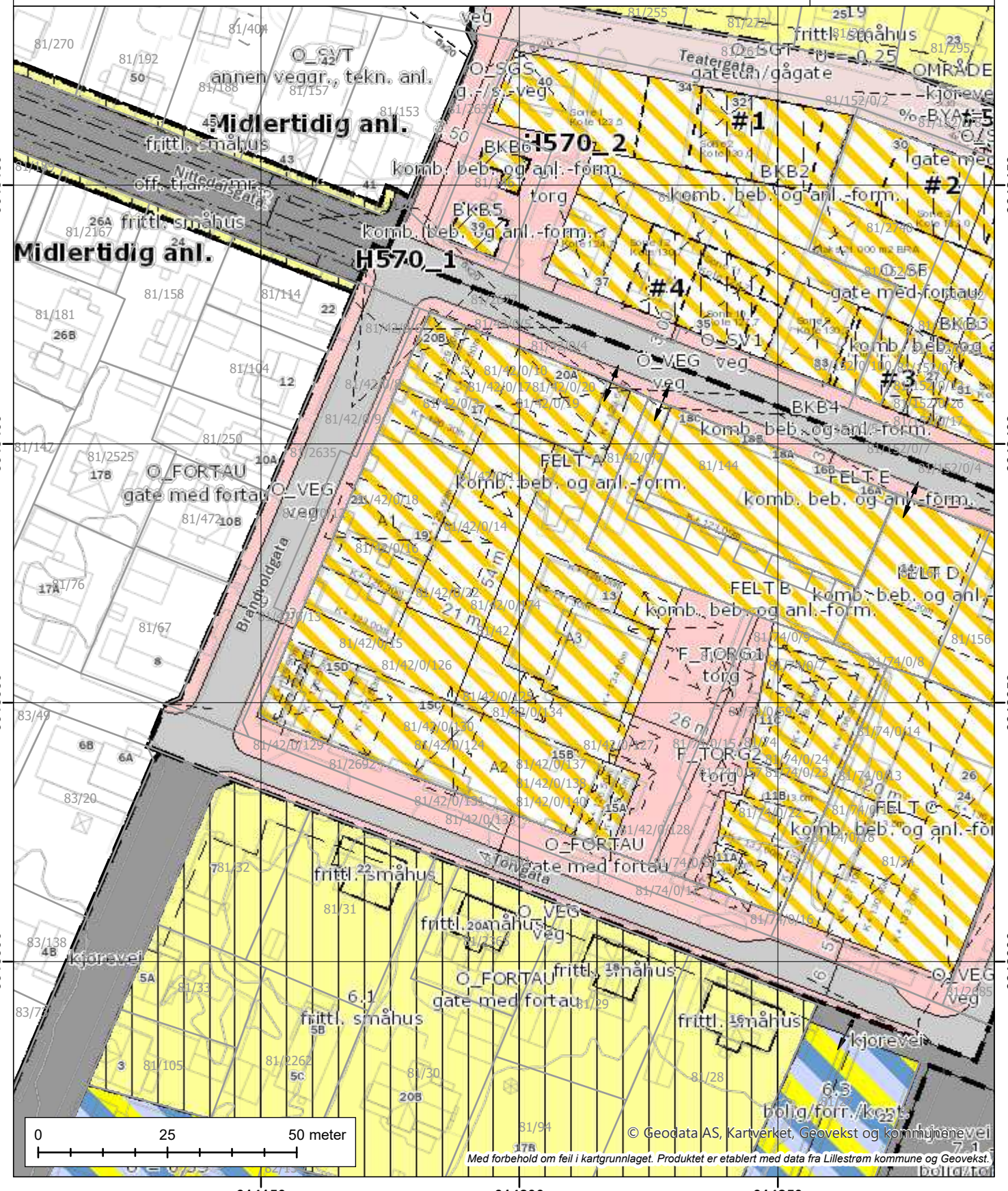
- Frittliggende småhusbebyggelse
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Bolig / Forretning / Kontor
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 91 - Anlegg- og riggomr.
- Andre bestemmelseshjemler
- RpAngittHensynSone
- 661 - Bevaring av bygninger
- 1242 - Avkjørsel
- Regulert høydenivå
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Kommuneplan

81/42/0/146

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Veg, nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp angitt hensynssone
- Kp Gjennomføringssone

KpJuridiskLinje
- Byggegrense

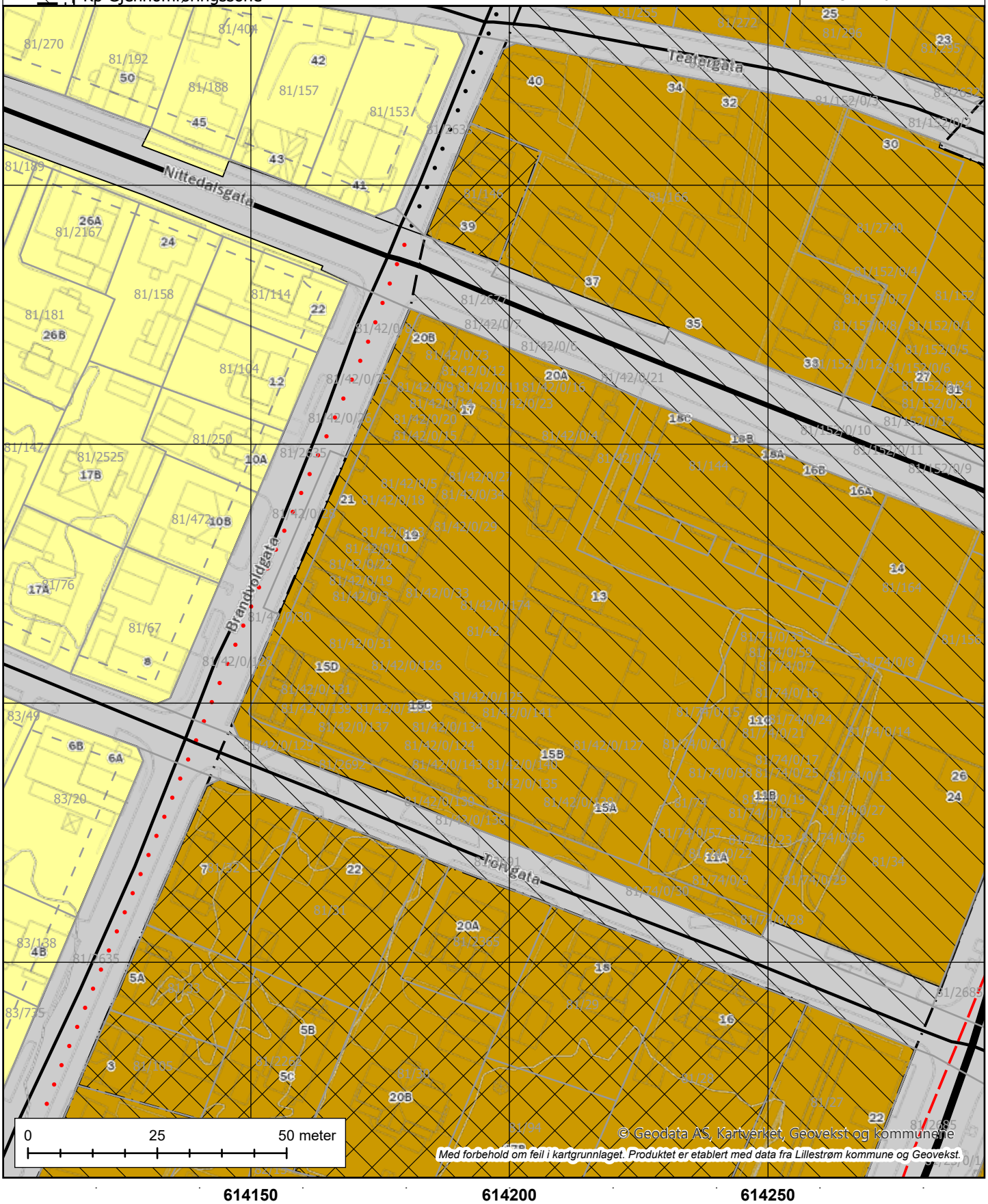
KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei F
- 1156 - Kollektivtrase F
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6648450
6648400
6648350
6648300

614150
614200
614250

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 81/42/0/146

Tegnforklaring:

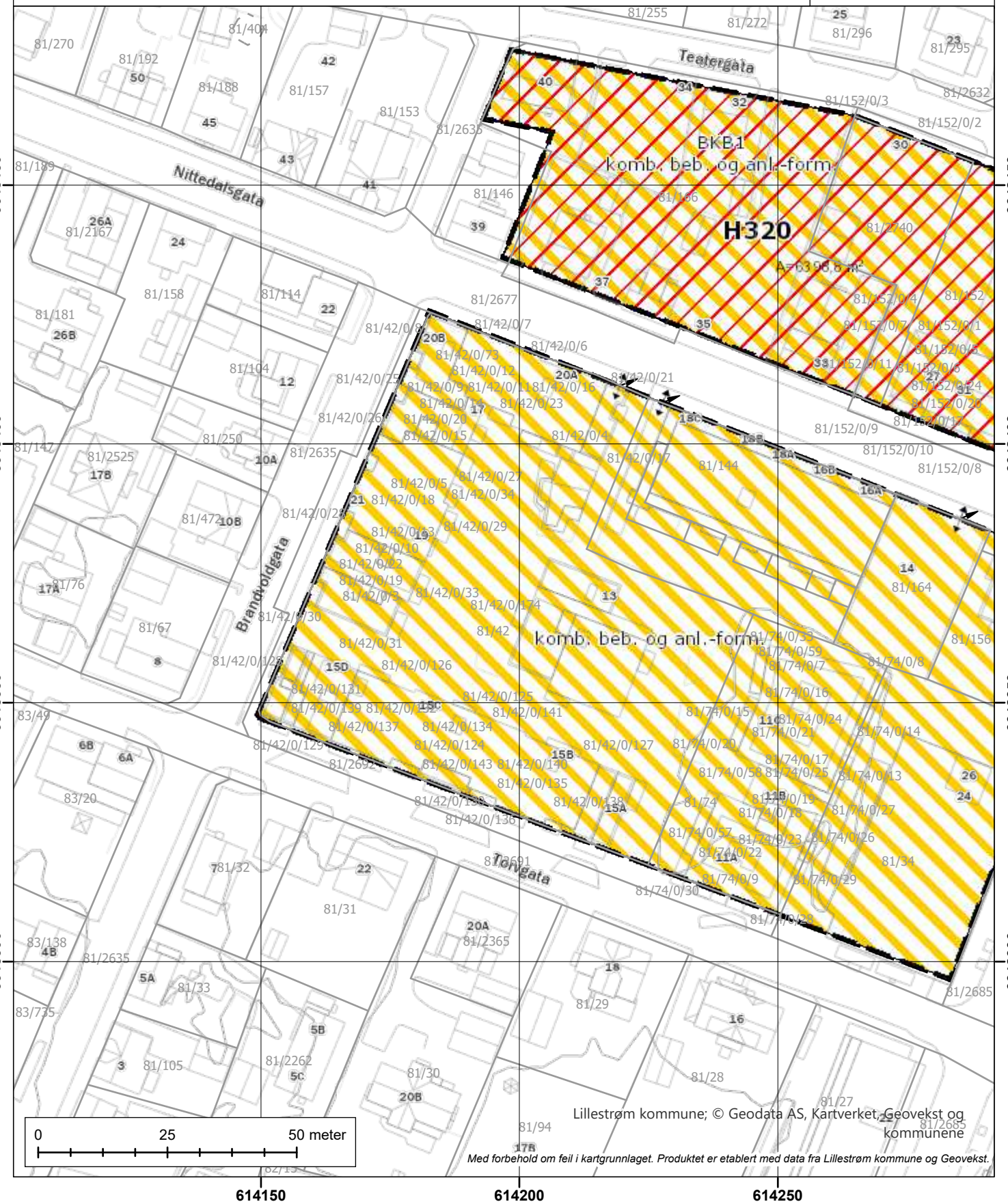
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- RpFareSone
- 1242 - Avkjørsel
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

81/42/0/146

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

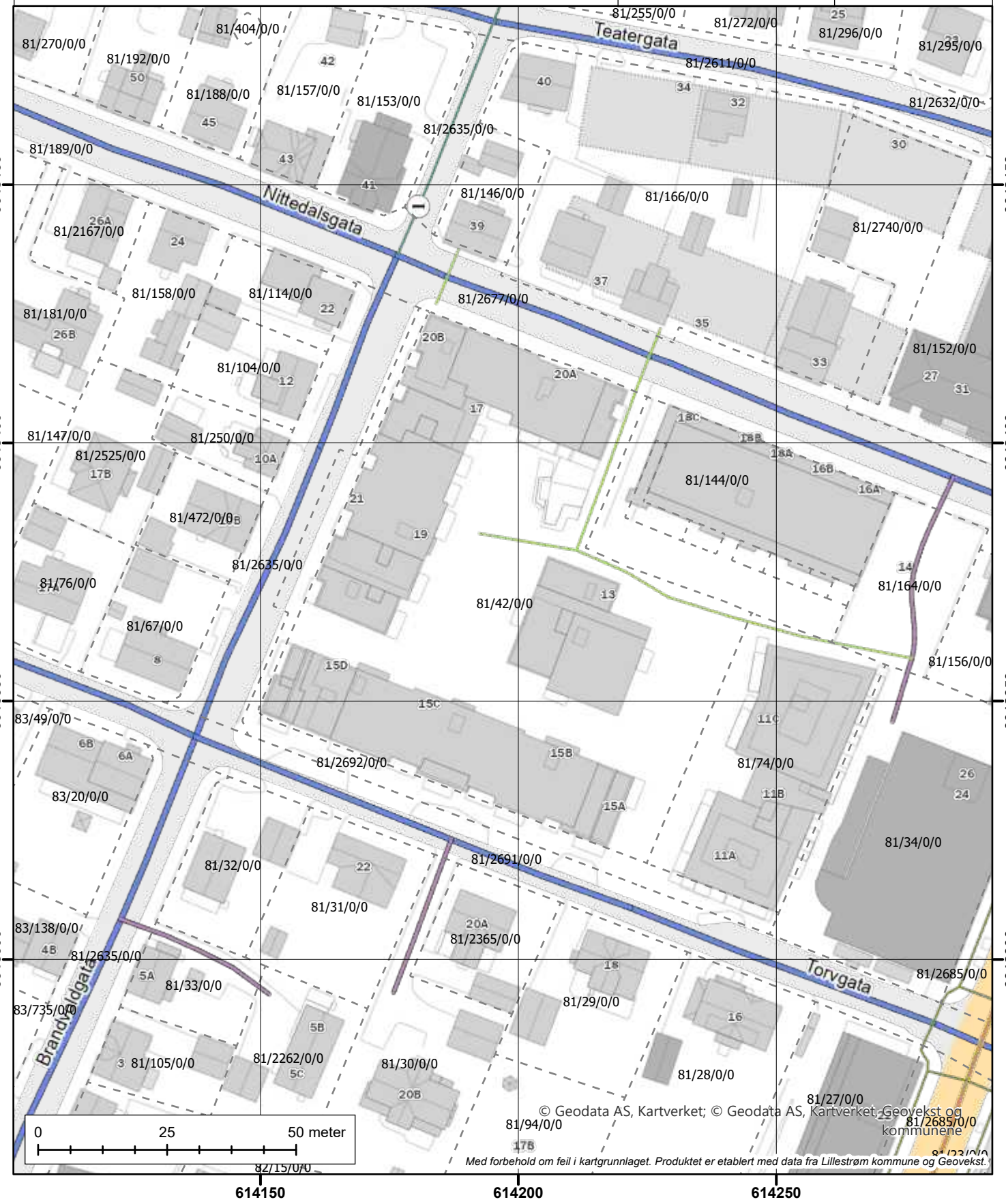
Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Ledningskart
81/42/0/146

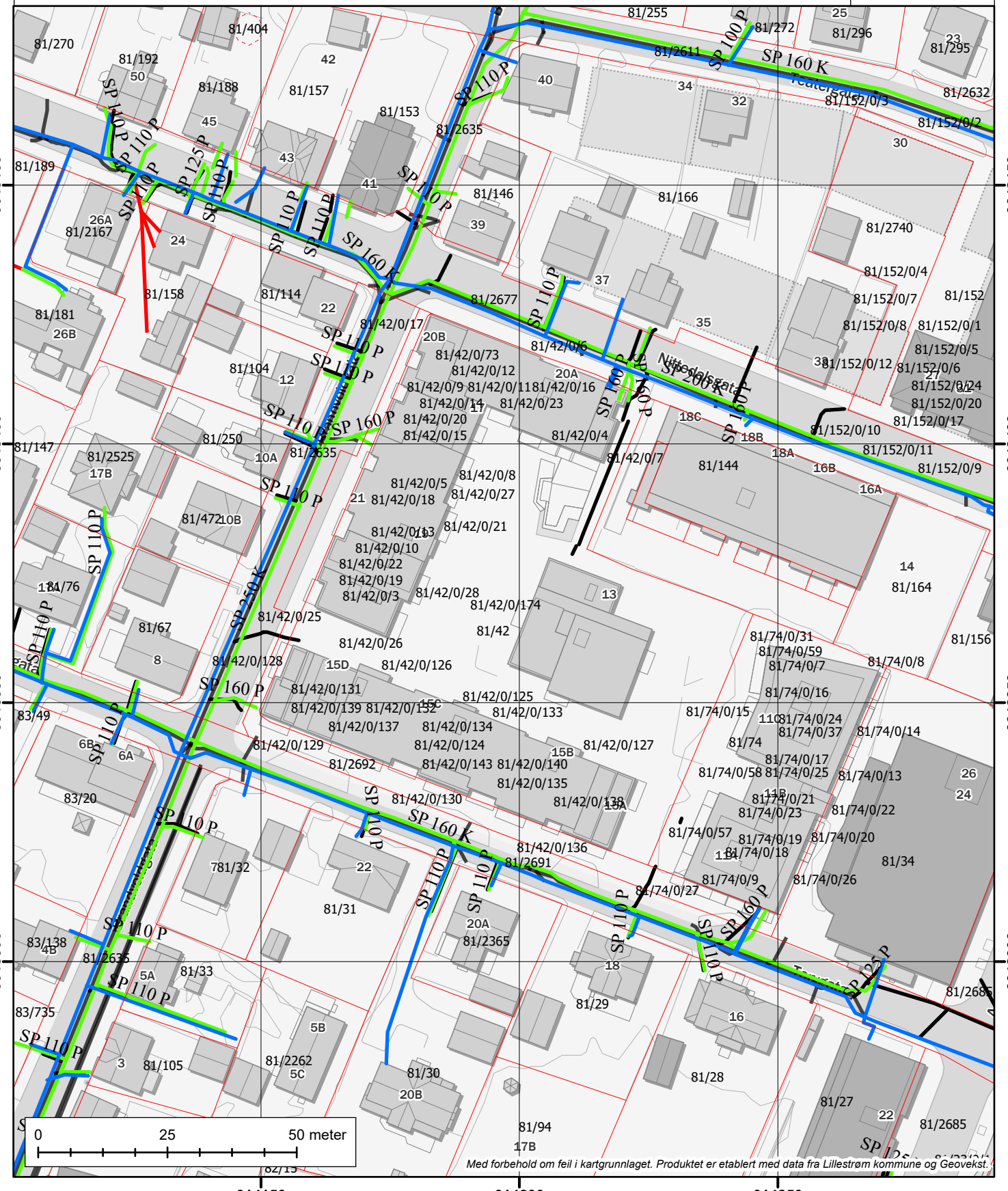
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Hjelpelinje
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Overvannsledninger andre eiere
- Avløp felles privat

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026



DOK-analyse for eiendom 3205-81/42

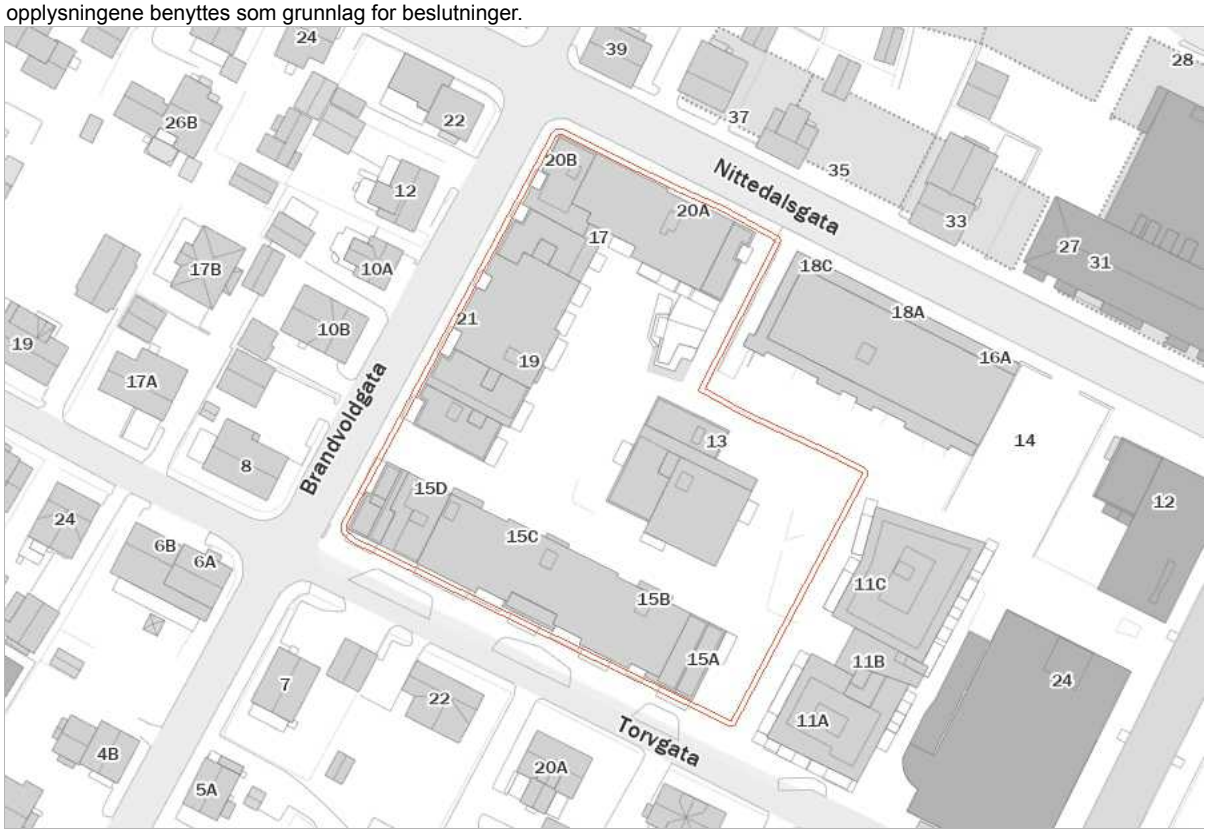
Dato for analyse	27.04.2026 kl.16:22	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	22	Ikke berørte datasett	48
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	27.04.2026	27.04.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	27.04.2026	27.04.2026
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	15.04.2026	20.04.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		24.04.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		01.04.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	27.04.2026	27.04.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1	Miljødirektoratet	10.04.2026	20.04.2026
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.04.2026	02.04.2026
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	19.04.2026	20.04.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	27.04.2026	27.04.2026
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		24.02.2026
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	27.04.2026	20.04.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	20.04.2026
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.04.2026	20.04.2026
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		20.04.2026
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.04.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte		Miljødirektoratet		20.04.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		20.04.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	27.04.2026	20.04.2026
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	23.04.2026	20.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	16.04.2026	13.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	27.04.2026	25.04.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		24.04.2026
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		23.04.2026
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		20.04.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		23.04.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		23.04.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		24.04.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		24.04.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		24.04.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		24.04.2026
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		24.04.2026
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		13.04.2026
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.04.2026	02.04.2026
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	23.04.2026
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	23.04.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.04.2026	20.04.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.04.2026	13.04.2026

Ikke berørte datasett

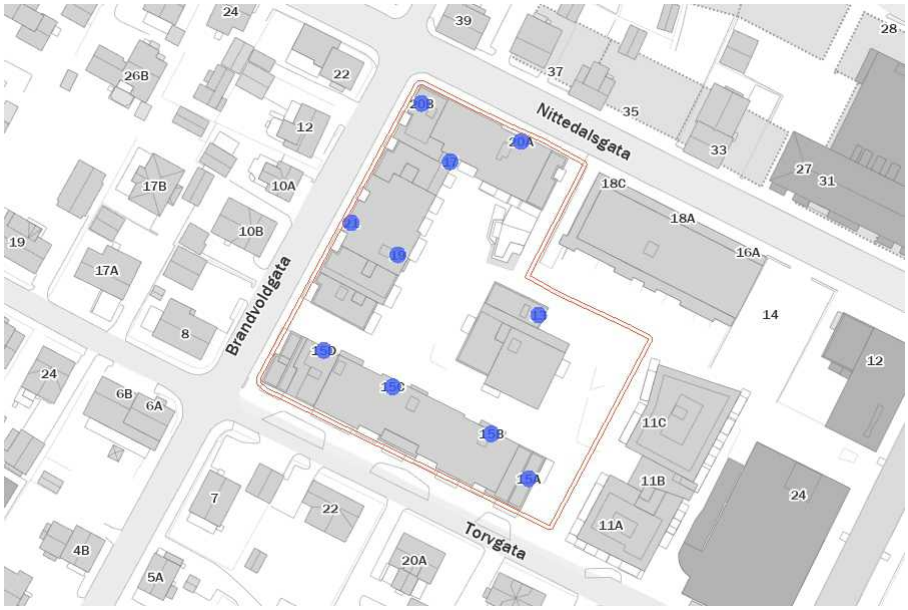
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.04.2026	13.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.04.2026	20.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	26.04.2026	20.04.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	27.04.2026
Antall treff	10	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

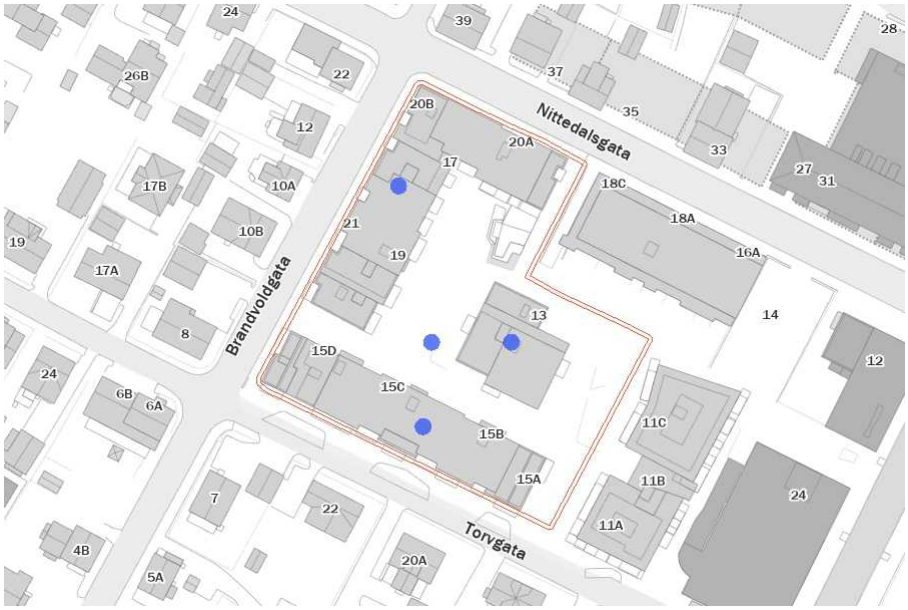
ID	ADRESSE
92113704	Torvgata 15B
92113704	Torvgata 13
92113704	Torvgata 15C
92113704	Torvgata 15D

Punkter

6367670552	Brandvoldgata 21
92113704	Nittedalsgata 20A
6367670624	Nittedalsgata 20B
92113704	Brandvoldgata 17
92113704	Brandvoldgata 19
6367670761	Torvgata 15A

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	27.04.2026
Antall treff	4	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

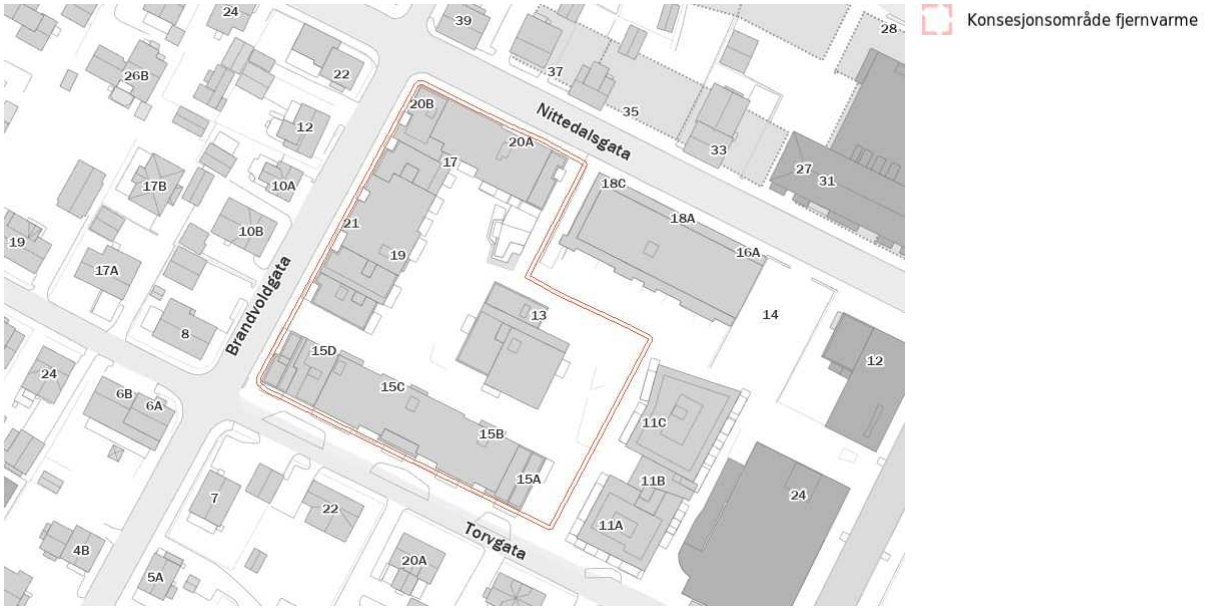
TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300720300
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300720536
Parkeringshus	300720539

Punkter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300720534

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.04.2026



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	8	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.04.2026



Beskrivelse

Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5.
Kartleggingen skal vise utendørs støysituasjonen i 2021, og gjennomføres iht. EU-direktivene 2002/49/EF annex II, (EU) 2015/996 og EU) 2021/1226.

Kartleggingen er gjennomført med den nye felleseuropeiske beregningsmetoden CNOSSOS. Antall personer som er støyutsatte ved egen bolig beregnes ved å knytte antall personer i bygningen til beregningspunktene rundt bygningen. Måten dette er gjort på er endret i den nye beregningsmetoden. Resultatene fra denne kartleggingen kan derfor ikke sammenlignes direkte med tidligere kartlegginger. Det må påregnes usikkerhet knyttet til beregningene, blant annet pga. omfattende datamengder og et stort kartleggingsområde.

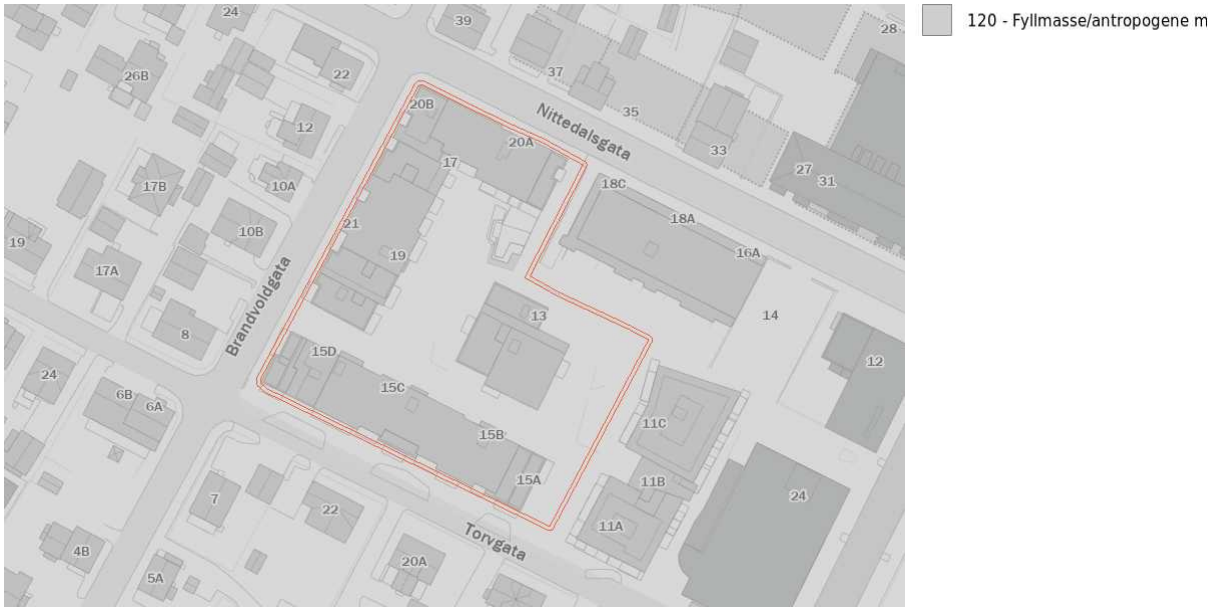
Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2026



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2026



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

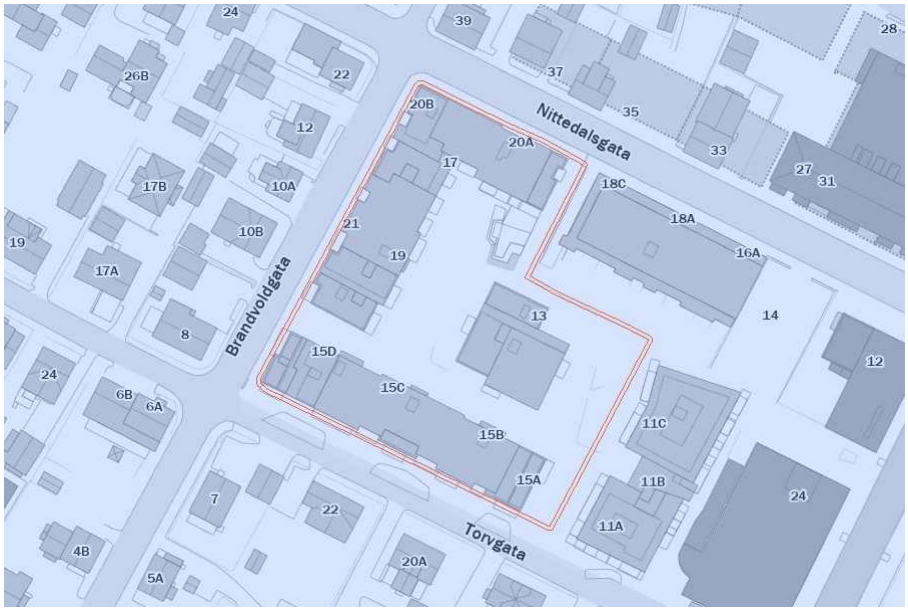
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2026



Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifikasjon gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense.
Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

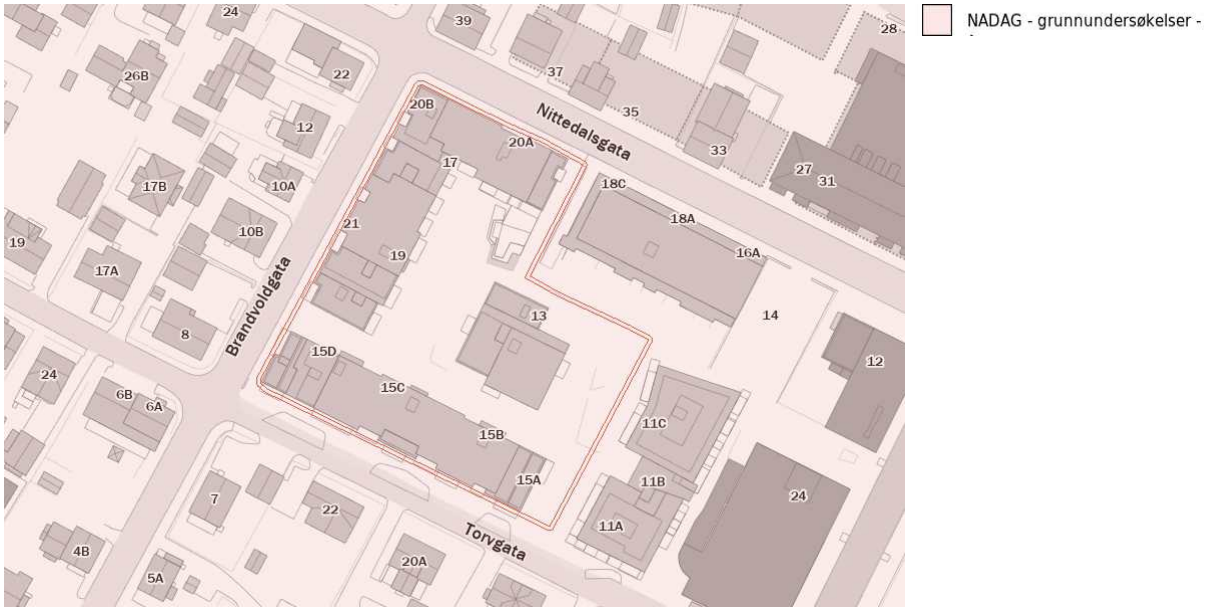
Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Fyllmasse (antropogent materiale)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2026



Beskrivelse

NGU har utviklet Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) med tilhørende karttjenester og muligheter for innmelding og nedlasting av data fra geotekniske undersøkelser. Fra og med 2025 er det lovfestet plikt for innmelding av komplette geotekniske grunnundersøkelser til NADAG. Eldre data har stor nytteverdi, og ønskes også meldt inn. Prosjektet for utvikling av NADAG er et samarbeid mellom NGU og etatene Statens vegvesen, Bane NOR, og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). NGU samarbeider også med ulike konsulenter i utviklingen av løsningene.

Punktene i NADAGs kartinnsyn representerer geotekniske borehull (GB), hvor metadata vises (f.eks. boretype, oppdragsfirma, oppdragsgiver, stedfestelse (posisjon), boret dybde, ev. dyp til berg). For noen punkter vil mer informasjon være tilgjengelig (f.eks. lenke til rapport og ev. rådata, boreprofil og måleresultater). NADAGs datamodell er basert på en datastruktur beskrevet i SOSI-standardene for Geovitenskapelige undersøkelser og Geotekniske undersøkelser. NADAG er innlemmet i listen over datasett til DOK. Visningstjenesten til NADAG har to innsynsløsninger, der «Mobilvennlig versjon» ligner de andre kartinnsynene til NGU, mens «NADAG fullversjon» har litt annet oppsett og andre verktøy.

Nye data skal leveres komplett til NADAG, enten ved bruk av GeoSuite toolbox eller gjennom et innmeldings-API som er under utarbeidelse. Eldre data kan alternativt leveres gjennom NADAG WebReg.

NADAG er landsdekkende. Alle data som ligger i NADAG er fritt tilgjengelig for alle, og lastes ned vederlagsfritt. Det vil være varierende mengde informasjon tilhørende hvert datapunkt, noe som vil avhenge blant annet av formatet data er levert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data kan lastes ned på formatene GML, Filgeodatabase og GeoSuite. I tillegg kan man benytte NADAGs WMS, samt at det arbeides med lese-API (OGC API Features). Nedlasting kan gjøres via Geonorge, men dette gjelder enkle datasett, dvs. primært metadata og URL-lenker til rapporter. Komplette data må lastes ned gjennom NADAGs kartinnsyn.

NADAG og bidragsytere er ikke ansvarlige for den enkeltes bruk av datasettene. Datasettene og rapportene ble laget for bestemte formål/prosjekt. Den som benytter data for nye formål/prosjekt må gjøre egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Ved bruk av data skal det refereres til rapport/dataeier. Datasettet er gjort tilgjengelig under Norsk lisens for offentlige data (NLOD). Ved å starte NADAG nettjeneste godtar du disse vilkårene for bruk.

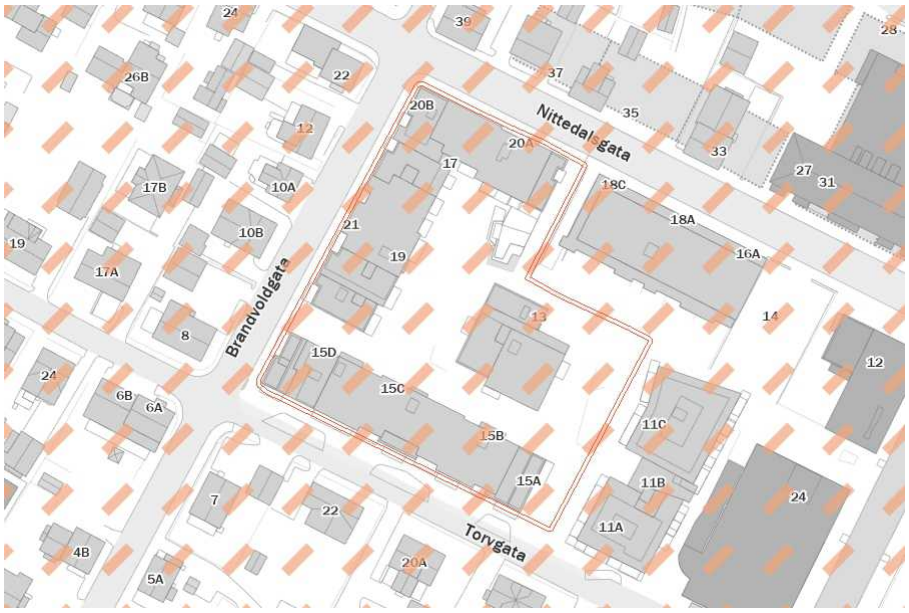
...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.04.2026



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Kilde	Riksantikvaren	Oppdatert	15.04.2026
Antall treff	4	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.04.2026



Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

...

Punkter

SEFRAKSTATUS	BYGGTYPE	BYGGNR	TIDSANGIVELSE	SEFRAK_FUNK_STAT	SEFRAK_FUNK_KODE	FORHOLDANDREHUS
0	-	150922143	184	OP	131Building for storage of meat, fish, threshed grain, flour, linen, clothing, etc.	SF
0	-	6891055	184	OP	161Building for storage of straw feed	AF
0	-	150922089	180	OP	161Building for storage of straw feed	AF

Punkter

0	-	6882617	184	OP	111Residence for owner/user	AF

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.04.2026



Beskrivelse

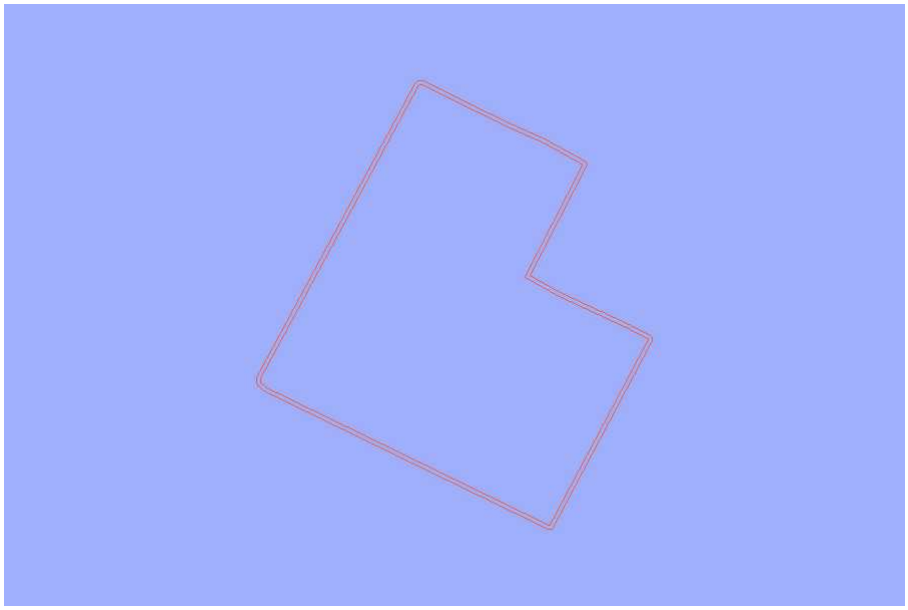
Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
1 LILLESTRØM	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.04.2026



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

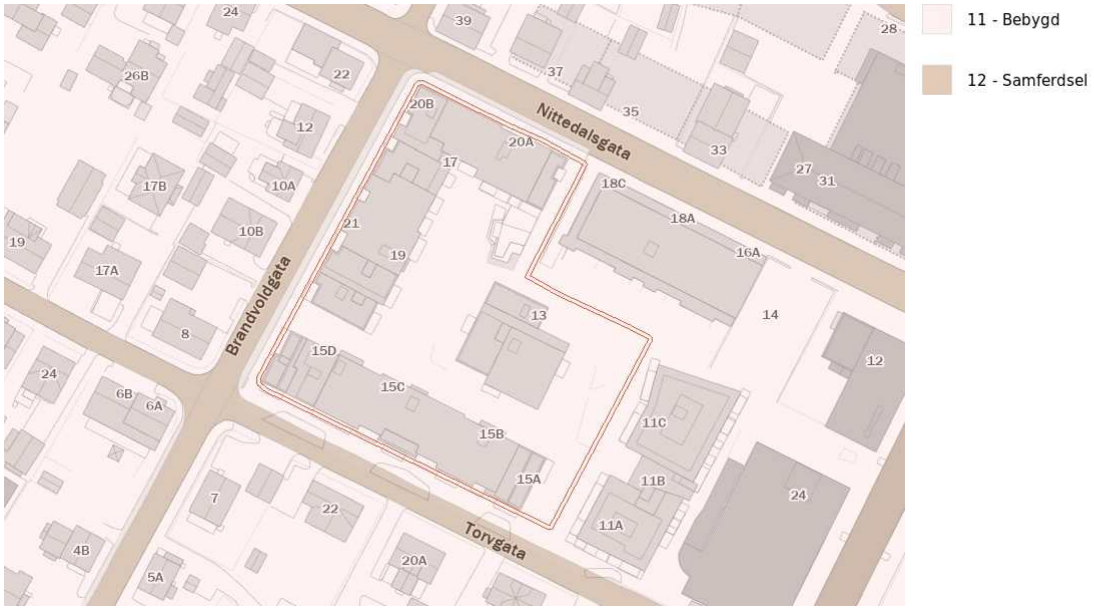
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	27.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

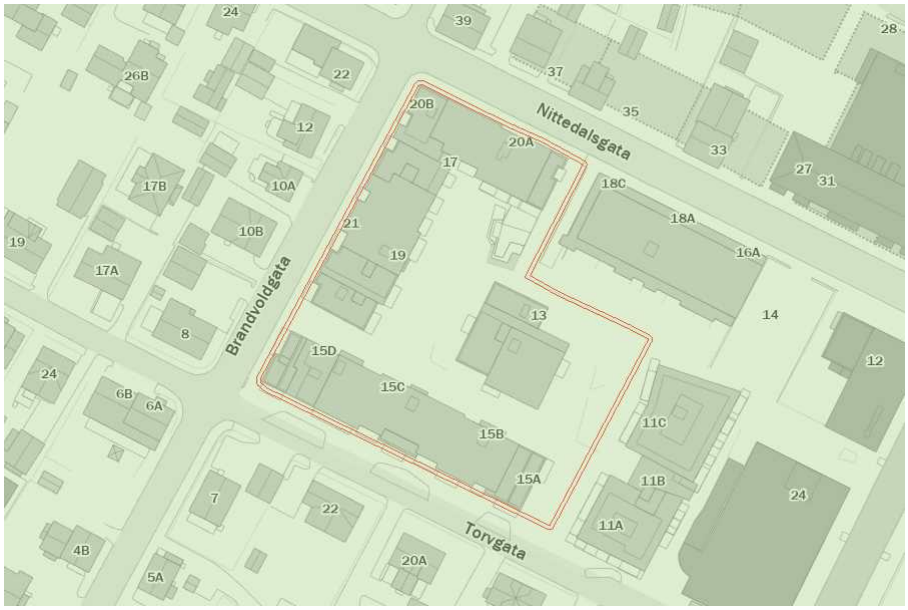
...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.04.2026



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

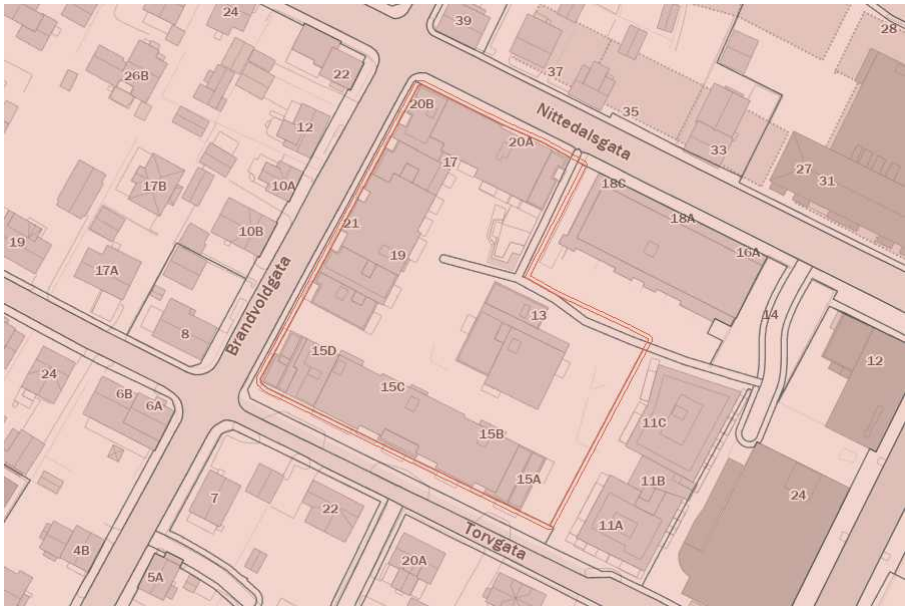
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	7	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.04.2026



Beskrivelse

Kart over grå arealet -Versjon 1 er utviklet i samarbeidet mellom Miljødirektoratet, Kartverket, NIBIO og SSB.

Kartet er landsdekkende og viser grå arealer i henhold til Kommunal- og distriktsdepartementet sin definisjon;
«Arealer som allerede er tatt i bruk eller sterkt påvirket av menneskelig bygge- og anleggsaktivitet, inkludert bebyggelse, konstruksjoner, permanente overflater og tilhørende arealer.»

Rapport kan leses her
https://dokument.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport/1/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport.pdf

Oversikt over arealklasser som er med i kartet kan leses her
https://dokument.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet/1/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet.pdf

...

Flater

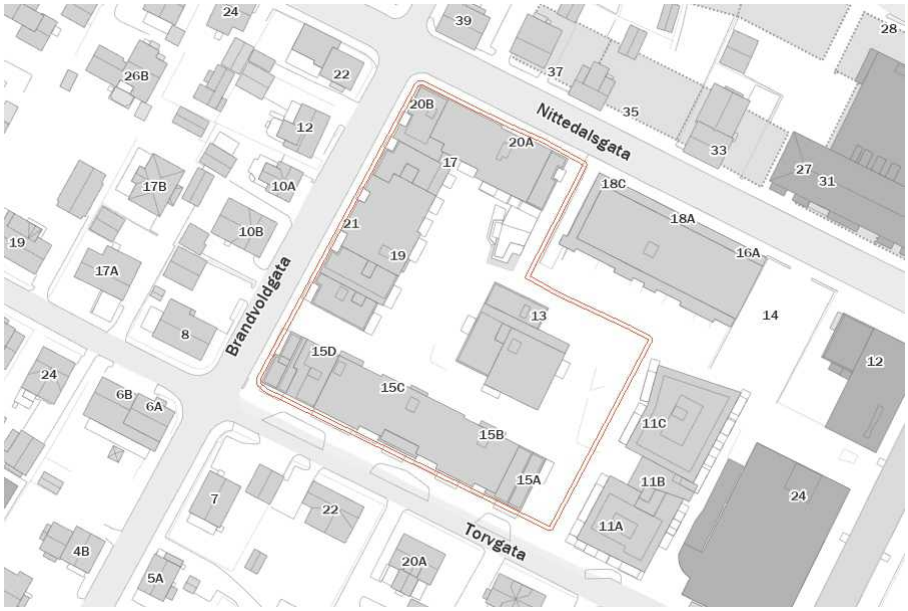
ANDELBYGG	ANDELGRØNN	ANDELGRÅ	AREALBRUKHOVEDKLASSE	AREALBRUKUNDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKARTKILDE
0.00000000	8.00000000	92.00000000	-	-	-	-
0.00000000	0.00000000	100.00000000	-	-	-	-
0.00000000	25.00000000	75.00000000	-	-	-	-

Flater

0.00000000	18.00000000	82.00000000	-	-	-	-
60.00000000	13.00000000	87.00000000	-	-	-	-
53.00000000	18.00000000	82.00000000	-	-	-	-
56.00000000	17.00000000	83.00000000	-	-	-	-

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.04.2026



Beskrivelse

Database over vassdrag verna mot kraftutbygging. Egenskapsdata er verneplannavn. og id., verneplannr., dato for vern, areal og vassdragsnr.

...

Flater

PLAN
-

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.04.2026



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

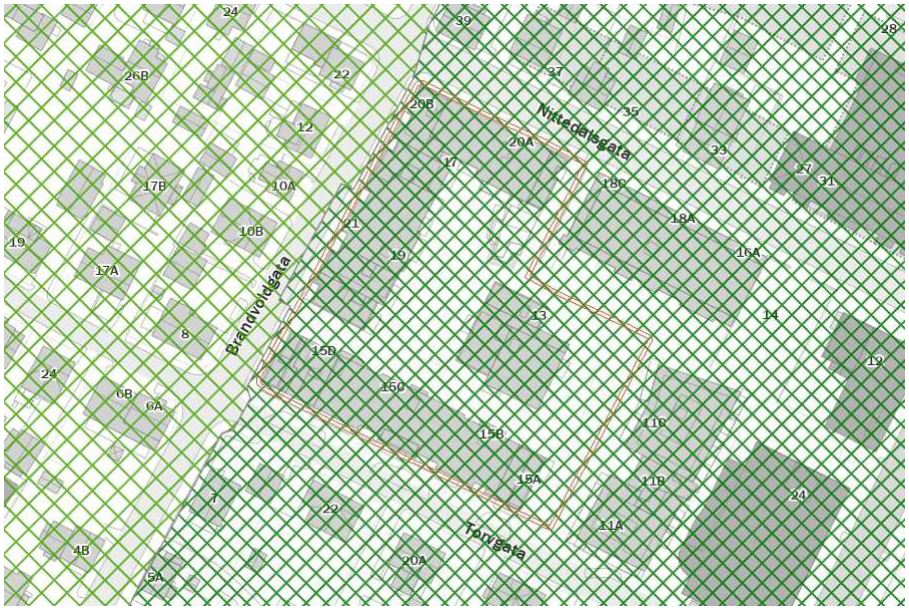
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

BESKRIVELSE
-

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.04.2026



Beskrivelse

Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre den 14.06.2023 i sak 76/23 og revidert 24.01.2024 i sak 2/24. Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan

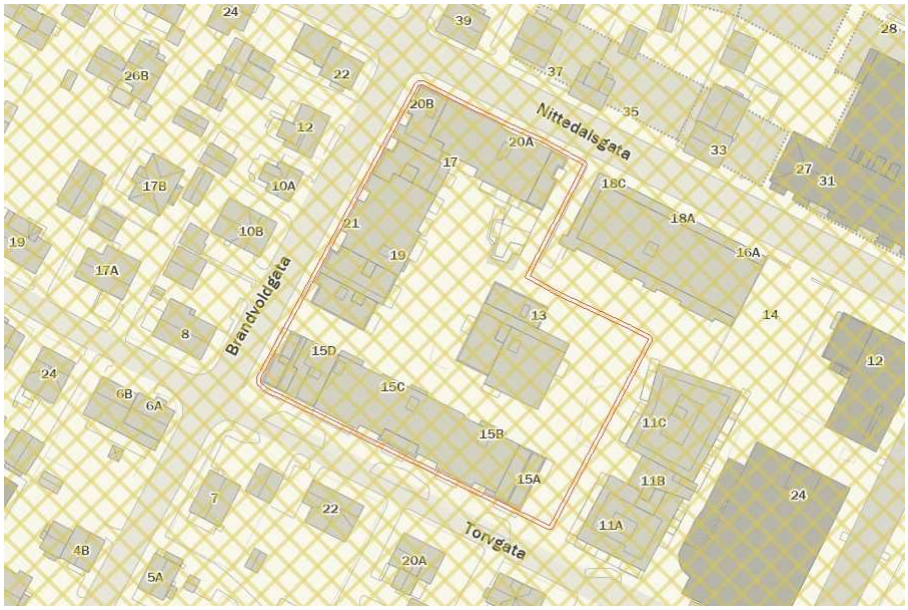
https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 1,0	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,0 Sykkel-min 0,25	-	A	-	Bil-maks 0,5 Sykkel-min. 2,0

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.04.2026



Beskrivelse

Områder som skal ha 90 % av fremtidig vekst i antall arbeidsplasser og boliger. Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre 08.09.2021 i sak 130/21.

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT
09/08/2021

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.04.2026



Beskrivelse

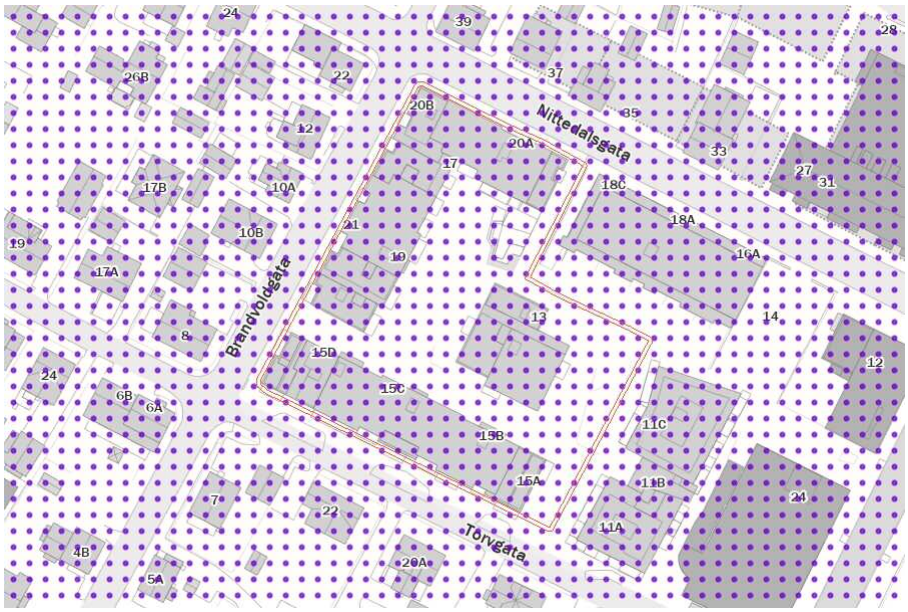
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.04.2026



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Potensielt flomutsatte områder vises som polygon på kartet, men inneholder ikke informasjon om den årlige sannsynligheten for flom.

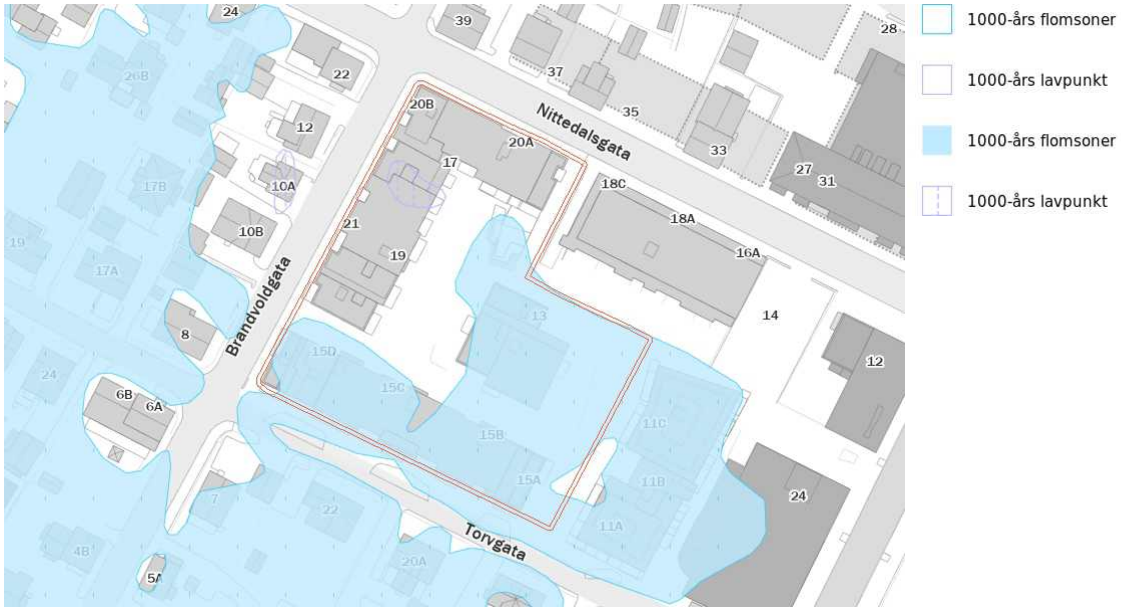
...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
Nokså god	002	06/29/2020	06/22/2020

Samfunnssikkerhet: Flomsoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	19.04.2026
Antall treff	4	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.04.2026



Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. I områder der klimaendringene gir en forventet økning i vannføringen på mer enn 20 %, utarbeides det flomsone for 200-årsflommen i år 2100.

...

Flater

INTERVALL	LAVPUNKT	Antall
1000	1	2
1000	0	2

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

81/42/0/146

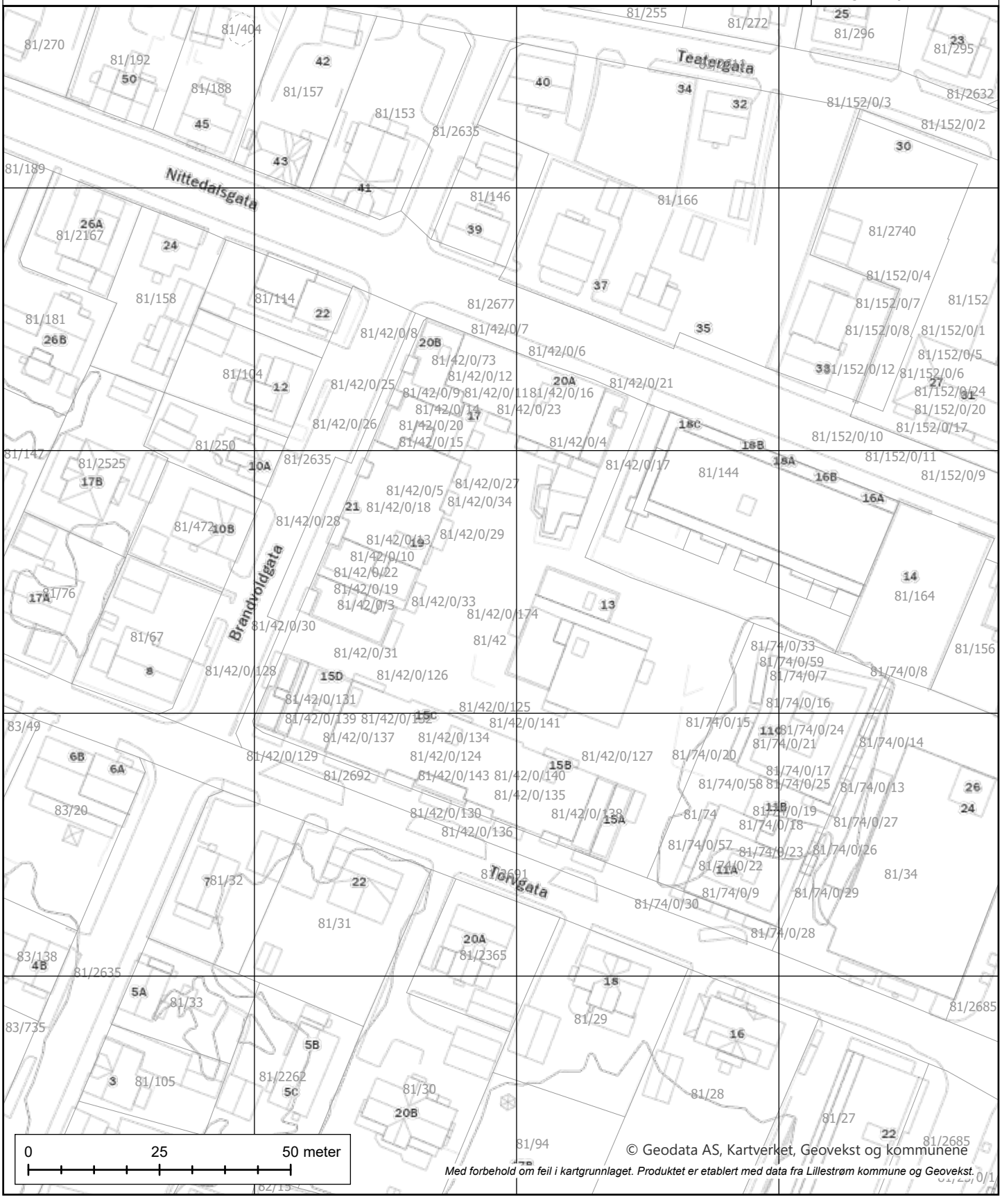
Tegnforklaring:



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

6648450 6648400 6648350 6648300

614150 614200 614250

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

81/42/0/146

Tegnforklaring:

Planforslag

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 81/42/0/146

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 81/42/0/146

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 81/42/0/146

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Torvgata 15 C, 2000 Lillestrøm
Gnr. 81, Bnr. 42, Snr. 146, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24260159

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Kristin Pettersen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 916 03 074

E-post: kristin.pettersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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