PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

TORVGATA 11B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

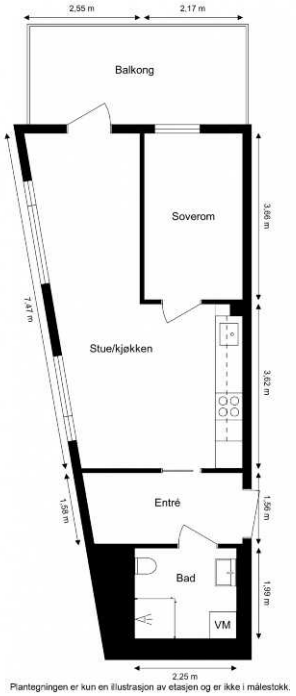
Boligbygg med flere boenheter

Torvgata 11B , 2000 LILLESTRØM

LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 74, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 42 m²



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21421-1497 **Referansenummer:** VW1780

Foretak: Boligtilstand AS

En del av Norske Boligrapporter

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

Om oss

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG Gå til side

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

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

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

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.

Arealer Gå til side

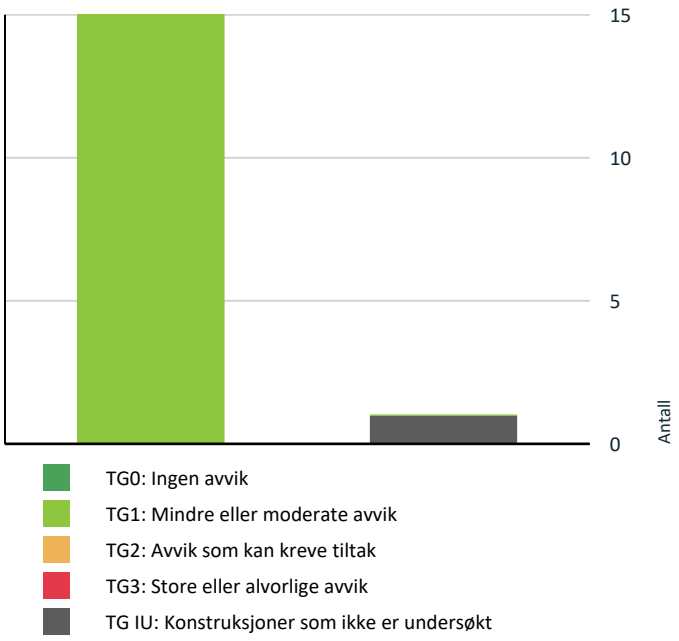
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 7. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

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

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 9 m².
Rekkverkshøyde er målt til 1,22 meter.

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

INNVENDIG

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

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

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

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

7. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

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

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



7. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Innredning med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og

vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dør for luftgjennomstrømning.

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

7. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Drensrør fra fordelerskap med overløp til bad og drensåpninger i front til fordelerskap i himling.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør

system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

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

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Vannbåren gulvvarme.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i entré.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

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

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

Tilstandsrapport

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider: Nyinstallasjon.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

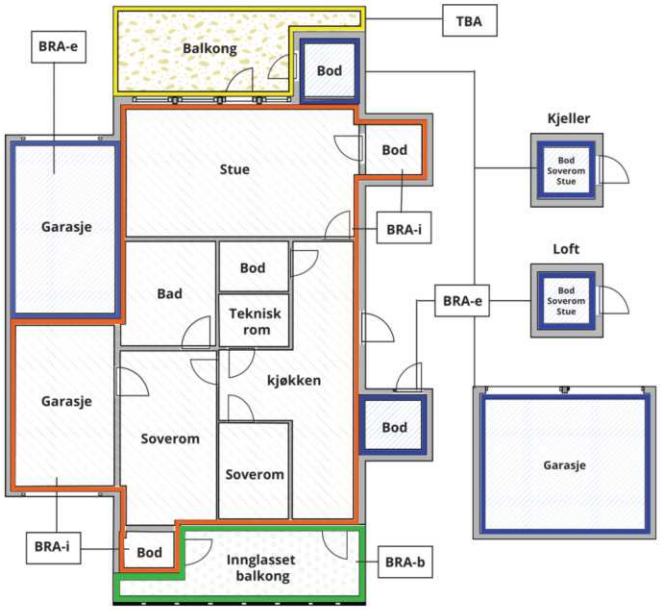
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. etasje	42			42	9
Kjeller		5		5	
SUM	**42**	**5**			**9**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.
Bod er fremvist av selger, men bruksretten er ikke kontrollert. Eier opplyser at boden ikke er den som opprinnelig tilhører seksjonen, men at denne ble tildelt fordi boden som i utgangspunktet skulle disponeres allerede var tatt i bruk av andre. Det tas derfor forbehold om faktisk bruksrett og tilhørighet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Sadia Khan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	74		27	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Torvgata 11B

Hjemmelshaver
Khan Sadia

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	11.03.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	11.03.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

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

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

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

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

Forutsetninger

vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

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

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

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260011

Selger 1 navn
Sadia Khan

Gateadresse
Torvgata 11B

Poststed	Postnr
LILLESTRØM	2000

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Sadia Khan

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260011

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Første vinter etter overtakelse av nybygg, ble følgende sprekker registrert: mellom list og gulv i stuen (fikset nå) og øverst på veggene i stue, kjøkkenområde og soverom (fikset nå men kan oppstå årlig pga materialet)

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260011

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260011

Tilleggskommentar

Sykkelboden som jeg disponerer i dag tilhører ikke leiligheten min, da den er mye større enn det jeg har betalt for. På grunn av mye kluss i tildeling av sykkelboder ved innflytting, så har styret latt meg beholde den.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24260011

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

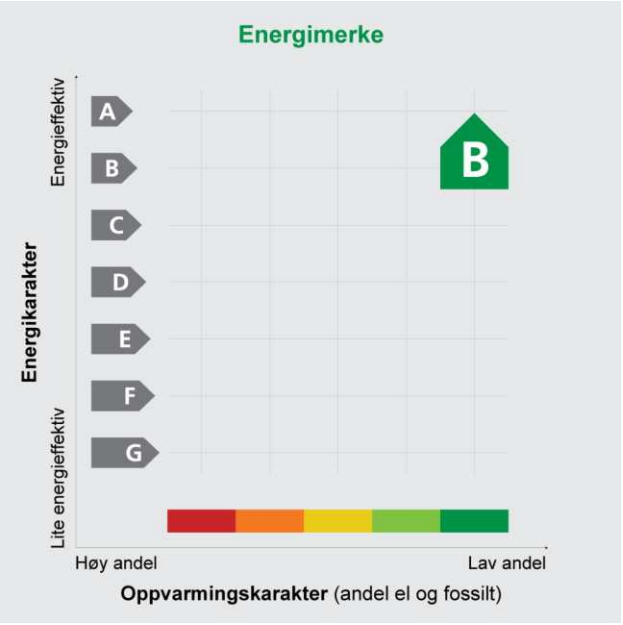
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sadia Khan	64ba23aa94e0dc1ae003 a844cef9e79023ccb707	22.02.2026 20:33:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260011

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

ENERGIATTEST

Adresse	Torvgata 11
Postnr	2000
Sted	Lillestrøm
Leilighetsnr.	
Gnr.	81
Bnr.	74
Seksjonsnr.	27
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0702
Merkenr.	A2023-1486461
Dato	28.05.2023



Innmeldt av	Norconsult AS v/ Espen Hansen

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme 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:	2023	
BRA:	44,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017	

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Torvgata 11
Postnr/Sted: 2000 Lillestrøm
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0702
Dato: 28.05.2023 17:29:10
Energimerkenummer: A2023-1486461
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Norconsult AS v/ Espen Hansen

Gnr: 81
Bnr: 74
Seksjonsnr: 27
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3030
Gnr.	81
Bnr.	74
Snr.	27
Fnr.	
Gateadresse	Torvgata 11
Postnummer	2000
Poststed	Lillestrøm
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0702
Beskrivelse bolig/bygning	Leilighet B601 (H0702)
Dato fil opprettet	18.05.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	32 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	44 m²
Totalt BRA	44 m²
Oppvarmet luftvolum	116 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	163,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,42 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,07 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/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)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,61
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
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	0,89
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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.5.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult AS
Navn person	Espen Hansen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	28,5

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,2
Varmtvann	29,8
Vifter	7,6
Pumper	1,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	100,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4535 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	104,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2890 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	104,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4535 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1645 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2890 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4535 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

Torvgata 11B

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	17 min 1.5 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	18 min 1.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	8 min 0.6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	16 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillestrøm kirke Linje 100, 340	4 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.1 km
Oslo Gardermoen	27 min

BARNEHAGER

Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	5 min 0.4 km
Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 0.9 km
Volla barnehage (1-5 år) 179 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lillestrøm	1 min
Coop Prix Lillestrøm Torv	4 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 2025

VARER/TJENESTER

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

SPORT

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

«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

— Sitat fra en lokalkjent

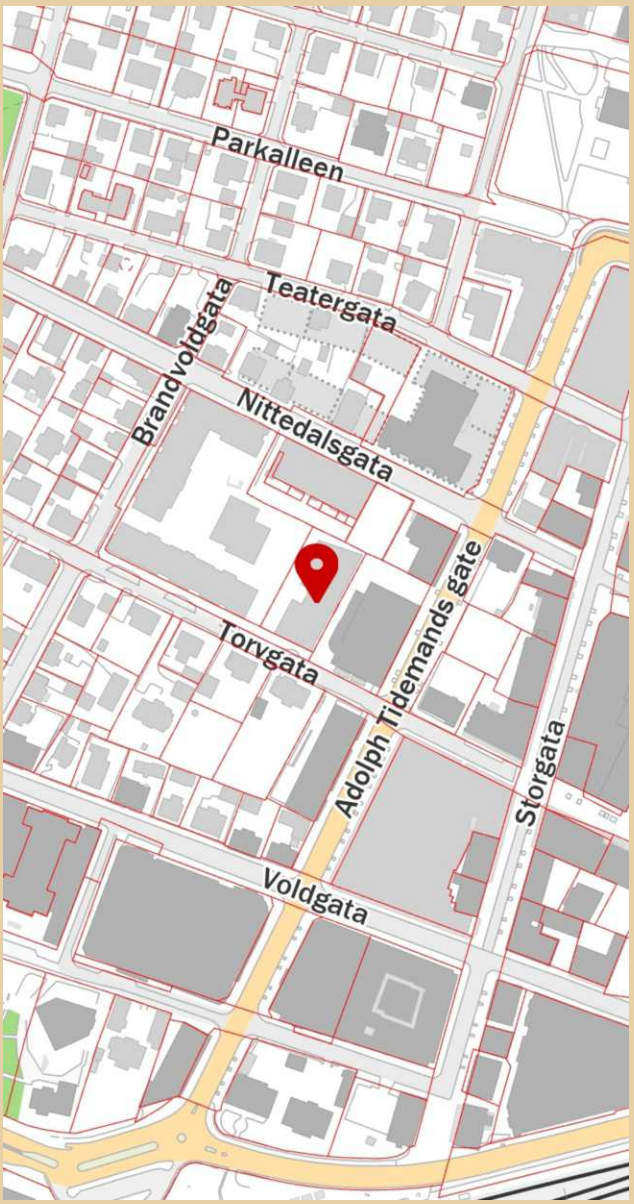
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

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 2025

NERO Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Lillestrøm v/Eva Lunner
Postboks 1023, 2012 LILLESTRØM
E-post: elu@privatmegleren.no

Deres ref.: 24260011 . Vår ref.: 0971-1-27 Dato: 26.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kvartal 10 Sameie
Organisasjonsnr:	931604384
Seksjonseier:	Khan, Sadia
Medeier:	
Leilighetsnummer:	27
Adresse:	Torvgata 11 B, 2000 LILLESTRØM
Seksjonsnummer:	27
Gnr.	81
Bnr.	74

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 802,93,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader lik	377,78	392,89 fra 01.02.2026
Felleskostnader BO	1 956,15	2 034,40 fra 01.02.2026
Internett	469,00	569,00 fra 01.02.2026

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	332,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	12 427,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller telefon: 22 99 18 44.

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/Håkon Ingvaldsen, e-post: kvartal10@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
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

Kvartal 10 Sameie, org. nr.

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

- Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

3-2 Enerett til bruk

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

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

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

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

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

- Utvendig areal for varelevering, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.

- Utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine aktiviteter, forutsatt eventuelle krav til godkjenninger fra offentlige myndigheter. Bruk må skje på en slik måte at adgang og adkomst til boligseksjonene og øvrig fellesareal og tinglyste ferdsels- og oppholdsrett for allmenheten ikke hindres.

- Næringsseksjon 1 og 2 har enerett til bruk av utvendig fellesareal (areal for uteservering), utenfor sine fasade som ligger under himling og delvis ute i torvet som vist på vedlegg 3. Bruk må skje på en slik måte at adgang og adkomst til boligseksjonene og øvrig fellesareal og tinglyste ferdsels- og oppholdsrett for allmenheten ikke hindres.

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

BESKYTTET

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

Det er ikke gjesteparkeringsplasser i sameiet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-4 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer U1

BESKYTTET

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

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

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

4-5 Vedlikeholdsplikt for garasjekjeller U1
Kvartal 10 Sameie v/ styret er ansvarlig for drift og vedlikehold for felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller, herunder også forvaltning og administrasjon av næringsseksjon 61 Boligparkering – Kvartal 10 Garasjesameie.

4-6 Kostnadsfordeling U1
Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsarealer, adkomstarealer, kjørebane, port og andre felles funksjoner som kan tilknyttes garasjeanlegget skal skal fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

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

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

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

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

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

4-7 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider – U1
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

BESKYTTET

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

(4) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med 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

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

(13) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

BESKYTTET

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, fasader, tak, bygningsmassen for øvrig og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Følgende prinsipp skal være førende ved fordeling av sameiets felleskostnader; felleskostnader skal så langt det er praktisk mulig henføres til eller fordeles basert på nytte/forbruk mellom hhv. seksjon 3-56 (bolig), seksjon 1 og 2 (næringslokaler), og seksjon 60 (boligparkering), næringsseksjon 61 (næringsparkering)

BESKYTTET

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

(2) Seksjon 1 og 2 (næring) skal hver for seg dekke følgende kostnadselementer:

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

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

(3) Seksjon 3-56 (bolig) skal dekke følgende kostnadselementer:

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

(7) Følgende kostnader skal fordeles med likt beløp pr seksjon, med unntak av næringsseksjon 57 til 61
- Styrehonorar med arbeidsgiveravgift
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til kontor/datautstyr, trykksaker, porto,SMS, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver.

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

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

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

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

6-3 Panterett for 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

BESKYTTET

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av

BESKYTTET

årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet stemmer hver seksjon etter sin sameierbrøk.

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

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

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

Næringsseksjon 57-59 (takparsell) har ikke stemmerett.

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

BESKYTTET

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 og forsikring

BESKYTTET

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-3 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 60 U1 boligparkering – Kvartal 10 Garasjesameie
Parkeringsplasser for bolig i sameiet er organisert i en egen næringsseksjon nr 60, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 60 utgjør et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 60 vil utbygger Kvartal 10 Bolig AS fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

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

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

BESKYTTET

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

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

11-4 Medlemskap i Forening

Kvartal 10 Sameie har rett og plikt til å være medlem av forening som skal foreta drift og vedlikehold av Felles gangpassasje og Torg (F_Torg1 og F_Torg 2) iht utbyggingsavtale og reguleringsbestemmelser for for Kvartal 10.

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

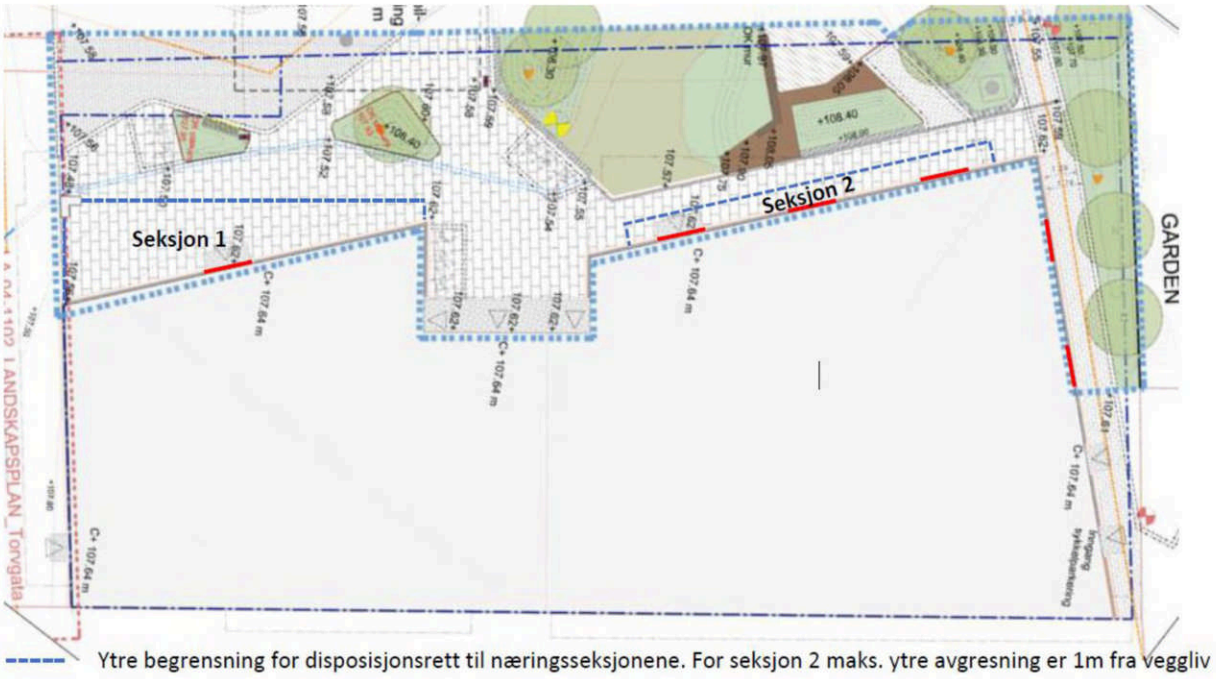
_

Vedlegg:

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

BESKYTTET

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



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

BESKYTTET

KVARTAL TI

HUSORDENSREGLER

Kvartal 10 Sameie

1. Hensikt og bakgrunn for husordensreglene

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

All kommunikasjon mellom andelshaver, beboer og styret skal gå gjennom Vibbo, alternativt kan e-post kvartal10@styrerommet.no benyttes.

2. Overholdelse av husordensregler

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

3. Brudd på husordensreglene

Ved brudd på husordensreglene skal berørte 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. 10:00. Hamring, boring og annet arbeid/ aktivitet som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeid/aktivitet unngås.

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

Seksjonseier plikter å registrere seg som bruker av https://product.viscenario.com/ (FDVweb) og sørge for å sette seg inn i FDV-dokumentasjon, og gjøre nødvendig vedlikehold av installasjoner i leiligheten. Leietakere skal enten gis tilgang til portalen eller få en kopi av dokumenter.
All utleie skal søkes og godkjennes av styret. Avslag kan kun gis ved saklig grunn. Utleie under 3 måneder anses som saklig grunn.

5. Bruk av balkong/terrasse

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

Alle postkasser skal ha uniformert merking, skilt bestilles hos skilthandel:
https://skilthandelen.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004
Seksjonseier plikter å merke døren til seksjonen med adresse og bruksenhetsnummer (f.eks. H0101), øverst i hjørnet av døren på samme side som hengsler.

7. Fellesarealer - ute

Sameiets utvendige fellesareal skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesarealene skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene. Beboere oppfordres til å ta vare på utvendige fellesområder, deriblant bygninger, trær, busker og gressplener. 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 sykkelanlegget, det er i utgangspunktet 2 plasser til hver seksjon merket med seksjons nummer (f. eks. H0101).
Det er ikke tillat å dekke til nettingvegger i bodene da sprinkleranlegget er avhengig av at vann fra anlegget skal komme til overalt dersom det skulle oppstå en brann. Av samme grunn må det være minst 50 cm fritt rom mellom sprinklerhode og det som lagres i boden.
Gjenstander, løsøre og søppel utenfor egen parkeringsplass og/eller bod, vil bli fjernet uten forvarsel for seksjonseiers regning. Det skilles ikke på om gjenstandene kan karakteriseres som søppel eller verdifulle bruksgjenstander.
Feilparkerte biler blir fjernet uten forvarsel for eiers regning og risiko.

9. Avfallshåndtering

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

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

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

10. Dyrehold

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

oooOOOooo

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 971
KVARTAL 10 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i KVARTAL 10 SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Pølser og brus (øl)

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i KVARTAL 10 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Grensejustering/overskjøting av areal til Lillestrøm kommune

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at grensejusteringen/overskjøtingen blir godkjent.

Forslag til vedtak

Godkjennes

Vedlegg

1. KVARTAL-10-Situvasjonskart.pdf

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

2. 0971 Kvartal 10 Sameie.pdf

3. Årsregnskap 2024- 0971.pdf

Sak 7

Revidering av selskapets vedtekter

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

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

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

6-1 Felleskostnader

Nye punkter under pkt. (3)

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

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

Lagt til nytt vedlegg 2 - Oversikt over Boder

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Vedlegg 2 – Oversikt over boder

Vedlegg

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

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 280 000

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

- Håkon Ingvaldsen
  Innstilt av Valgkomiteen.

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

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

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

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

Vedlegg

1. Innstilling_valgkomite_Kvartal10_2025-2026.pdf

Styrets årsrapport

Aktivitetsrapport – Sameiet QX (Kvartal 10)

1. Innledning

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

2. Styrets arbeid

Administrasjon

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

Kommunikasjon

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

Vedlikeholdsarbeid og prosjekter

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

Leverandører og avtaler

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

Utfordringer knyttet til enkelte utleieenheter

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

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

Uforutsette hendelser

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

Beboeraktiviteter

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

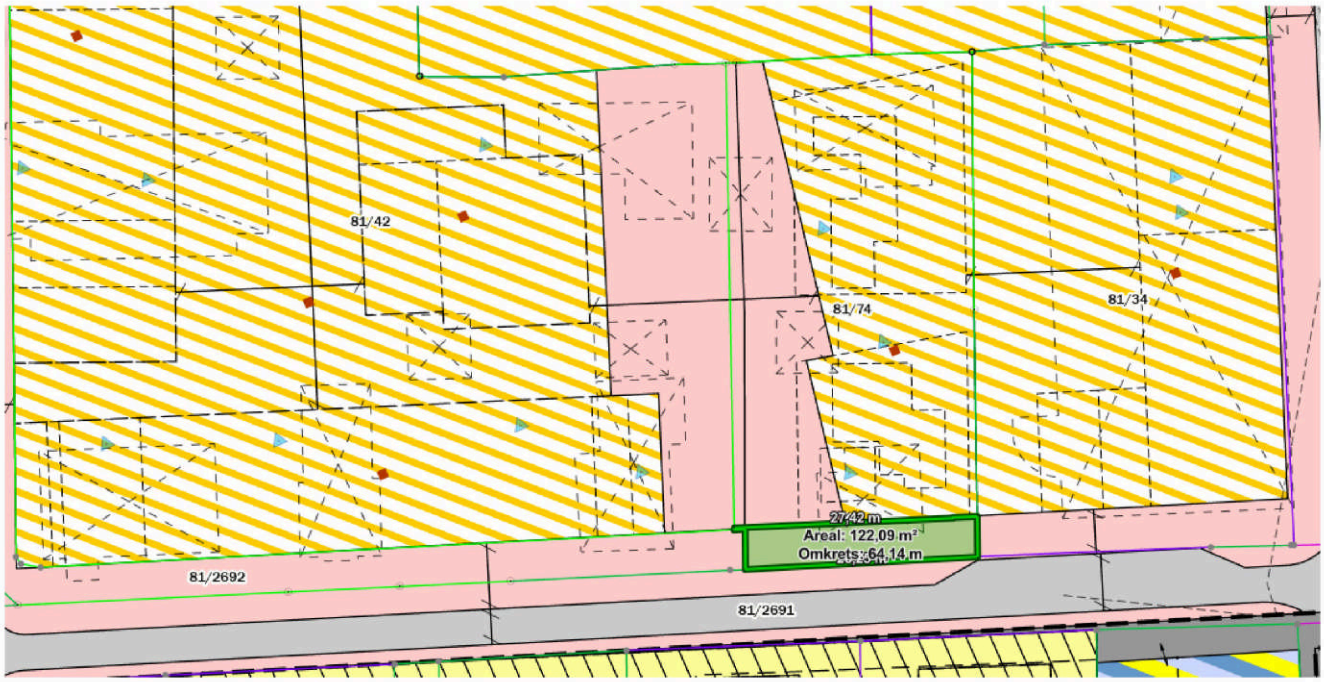
3. Økonomisk oversikt

Årsregnskapet viser at vi leverer bedre enn budsjettert og øker egenkapitalen med 450.000 som gir oss en egenkapital på nesten 1,3 pr 31/12. Målet til styret er å få en solid egenkapital før vi eventuelt reduserer felleskostnadene. Dette for å sikre god og sikker langsiktig drift. Det er gjort investeringer i sikkerhet, vedlikehold og renhold, men disse er håndtert innenfor tilgjengelige midler.
Budsjettet for 2025 ble enstemmig vedtatt og tar høyde for forventede kostnader samt en forsiktig buffer for uforutsette utgifter.

4. Fremtidsplaner

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

Vedlegg 2 - Situasjonskart



BESKYTTET

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KVARTAL 10 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KVARTAL 10 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EP35B-CU3EF-AVW5A-ZH210-GXD03-YSMQW

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-19 23:52:52 UTC

bankID

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

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

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Lillestrøm,15.02.2025
Styret i Kvartal 10 Sameie

Håkon Ingvaldsen/s/ Janne Løvlie/s/ Erik Aurdal/s/

Pål Johansen/s/

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

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

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Elbil	13 954
Opprydding kundereskontro	35
Startkapital	10 380
SUM ANDRE INNTEKTER	**24 369**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 840**

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 2023/2024, og er på kr 240 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 084
Opak AS	-66 054
SUM KONSULENTHONORAR	**-69 138**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-314 044
Renovasjonsavgift	-193 482
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-507 526**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-142 674
Fjernvarme	-76 747
SUM ENERGI / FYRING	**-219 421**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	12 878
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	423
SUM FINANSINNTEKTER	**13 301**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 150
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 150**

NOTE: 14
EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-26 652
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-26 652**

Resultatanalyse 2024
Kvartal 10 Sameie

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

V E D T E K T E R

for

Kvartal 10 Sameie, org. Nr 931604384

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2.Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen ~~i mer enn 90 døgn årlig~~ er ikke tillatt. ~~Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.~~ Utleie av boligseksjoner skal ha en minimumsperiode på 6 måneder. En eier må ha bodd i boligen i minst ett (1) år før den kan leies ut. Fremleie er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Styret kan kun gi samtykke ved dokumentert særskilt behov.

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

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

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

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

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

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 kreverreseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk

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

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

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

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

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

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

jfr dog vedtektenes pkt 5-1 (2).

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

4. Parkeringsplasser
4-1 Organisering

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

Det er ikke gjesteparkeringsplasser i sameiet.

4-2 Rettslig og faktisk disposisjonsrett over næringsseksjon s. 61 næringsparkering
Eier av seksjon 61 (næring) har full rettslig og faktisk disposisjonsrett over bruksenhetens som omfatter areal for parkering og disponibelt areal i bakkant av parkeringsareal, jf. også punkt 2-1 og 3-1. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel i denne.

4-3 Rettslig disposisjonsrett næringsseksjon s. 60 (Kvartal 10 Garasjesameie)
P-plasser som inngår i næringsseksjon 60 er organisert i et eget tingsrettslig sameie; Kvartal10 Garasjesameie. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 61 er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger [Kvartal 10 Bolig AS/Solon Eiendom ASA]

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

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

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

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

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

4-4 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer U1

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

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

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

4-5 Vedlikeholdsplikt for garasjekjeller U1
Kvartal 10 Sameie v/ styret er ansvarlig for drift og vedlikehold for felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller, herunder også forvaltning og administrasjon av næringsseksjon 61 Boligparkering – Kvartal 10 Garasjesameie.

4-6 Kostnadsfordeling U1
Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsarealer, adkomstarealer, kjørebane, port og andre felles funksjoner som kan tilknyttes garasjeanlegget skal ~~skal~~ fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

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

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

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

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

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

4-7 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider – U1
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder somstyret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-8 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne - U1 Boligparkering–næringsseksjon 60
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at

styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i næringsseksjon58 Boligparkering i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

5.Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten og eksklusivt areal
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andrebruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

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

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

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

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

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

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

(4) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med 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

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

(13) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, fasader, tak, bygningsmassen for øvrig og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

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

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

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

seksjonseier varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Følgende prinsipp skal være førende ved fordeling av sameiets felleskostnader; felleskostnader skal så langt det er praktisk mulig henføres til eller fordeles basert på nytte/forbruk mellom hhv. seksjon 3-56 (bolig), seksjon 1 og 2 (næringslokaler), og seksjon 60 (boligparkering), næringsseksjon 61 (næringsparkering)

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

(2) Seksjon 1 og 2 (næring) skal hver for seg dekke følgende kostnadselementer:

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

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

(3) Seksjon 3-56 (bolig) skal dekke følgende kostnadselementer:

- Seksjonenes andel av kommunale avgifter
- Drift og vedlikehold av tekniske installasjoner og anlegg som bare betjener boligdelen, herunder heis
- Vedlikehold av fasade for boligdelen
- Vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører, balkonger, membrandekker, sluk i boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangspartier, ganger og oppganger i og til boligdelen
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene
- Service og driftsavtaler i boligdelen (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.)
- Vakt- og alarmtjenester
- Vaktmestertjenester for boligdelen
- Vedlikehold, drift og utskiftning av øvrige anlegg og funksjoner i boligdelen
- Drift og vedlikehold av fellesarealer hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jfr. punkt 3-2, herunder bl.a. strøm i «boligdelens» fellesarealer.
- For å dekke økt slitasje på fellesarealer og administrative kostnader som følge av utleie, skal det pålegges et tillegg i felleskostnadene på 20 % for seksjoner som leies ut. Dette tillegget innkreves sammen med den ordinære felleskostnaden..
- Seksjonseiere som leier ut sin enhet, må stille garanti, depositum eller dokumentere en forsikring til sameiet for å dekke eventuelle skader på fellesarealer forårsaket av leietakere. Sikkerheten skal tilsvare 3 månedsleier.

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

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

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

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

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

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

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

(7) Følgende kostnader skal fordeles med likt beløp pr seksjon, med unntak av næringsseksjon 57 til 61
- Styrehonorar med arbeidsgiveravgift
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til kontor/datautstyr, trykksaker, porto, SMS, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver.

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

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

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

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

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

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

(14) Ved kostnadsfordeling mellom hhv. seksjon 3-56 (bolig), seksjon 1 og 2 (næring), og seksjon 61 (næringsparkering), seksjon 60 (boligparkering) skal det føres avdeligsregnskap.

Næringsseksjon 57-59 (Takhageparsell) tilknyttes avdeling for bolig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

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

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

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

6-3 Panterett for 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.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Det bør fortrinnsvis være to medlemmer fra seksjon 3-56 (bolig) og ett medlem fra seksjon 1 eller 2 (næring).

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av

årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet stemmer hver seksjon etter sin sameierbrøk.

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

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

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

Næringsseksjon 57-59 (takparsell) har ikke stemmerett.

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-3 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 60 U1 boligparkering – Kvartal 10 Garasjesameie
Parkeringsplasser for bolig i sameiet er organisert i en egen næringsseksjon nr 60, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 60 utgjør et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 60 vil utbygger Kvartal 10 Bolig AS fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

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

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

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

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

11-4 Medlemskap i Forening
Kvartal 10 Sameie har rett og plikt til å være medlem av forening som skal foreta drift og vedlikehold av Felles gangpassasje og Torg (F_Torg1 og F_Torg 2) iht utbyggingsavtale og reguleringsbestemmelser for for Kvartal 10.

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

_

Vedlegg:

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

Vedlegg 2 – Oversikt over boder

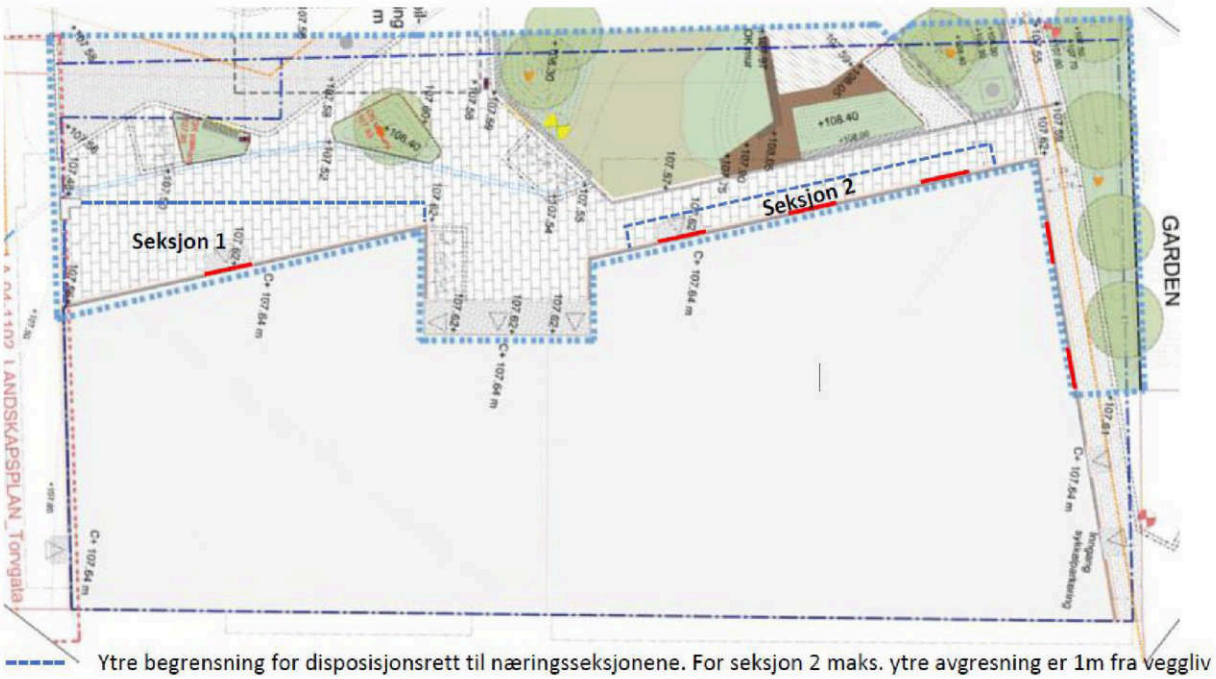
GNR 81 BNR 74	TORVGATA 11	
H-NUMMER BOLIG 11 B	**Oppgang 1 (Bygg B)**	**Bod nr:**
H0302	B201	17
H0303	B202	19
H0304	B203	13
H0305	B204	39
H0306	B205	21
H0301	B206	9
H0402	B301	10
H0403	B302	8
H0404	B303	6
H0405	B304	7
H0406	B305	5
H0401	B306	4
H0502	B401	50
H0503	B402	26
H0504	B403	53
H0505	B404	41
H0506	B405	46
H0501	B406	27
H0602	B501	54
H0603	B502	48
H0604	B503	20
H0605	B504	40
H0606	B505	32
H0601	B506	28
H0702	B601	36
H0703	B602	38
H0704	B603	31
H0705	B604	43
H0706	B605	33
H0701	B606	34
H0801	B701	35
H0802	B702	1
H0803	B703	37
H0901	B801	47
H0902	B802	2
H0903	B803	3
H-NUMMER	**Oppgang 2 (Bygg A)**	
H0307	A201	18
H0308	A202	16
H0309	A203	15
H0310	A204	14
H0407	A301	11
H0408	A302	12
H0409	A303	22
H0410	A304	44
H0507	A401	24
H0508	A402	25
H0509	A403	51
H0510	A404	52
H0607	A501	49
H0608	A502	23

H0609	A503	**45**
H0610	A504	**42**
H0707	A601	**29**
H0708	A602	**30**

B900.6	Næringsseksjon
B900.7	Næringsseksjon
B900.8	Næringsseksjon
B900.9	Næringsseksjon

Næringsseksjon Garasje	Boligparkering
Næringsseksjon Garasje	Næringsparkering

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



Ytre begrensning for disposisjonsrett til næringsseksjonene. For seksjon 2 maks. ytre avgresning er 1m fra veggliv

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

Innstilling fra valgkomiteen – Kvartal 10 Sameie

Valgkomiteen legger med dette frem sin innstilling til nytt styre for Kvartal 10 Sameie. Valg gjennomføres på årsmøtet 29. april 2025.

Styret

Rolle	Navn	Type valg	Periode	Kommentar
Leder	Håkon Ingvaldsen	Gjenvalg	1 år	Først valgt i 2023.
Styremedlem	Pål Johansen	Gjenvalg	1 år	Først valgt i 2023
Styremedlem	Erik Aurdal	Gjenvalg	1 år	Først valgt i 2023
Styremedlem	Ellen Bull	Nyvalg (tidl. vara)	2 år	
Styremedlem	Bjørn Kamphus	Nyvalg (tidl. vara)	2 år	

Valgkomiteen foreslår at de styremedlemmene som først ble valgt i 2023, denne gangen velges for kun 1 år for å sikre kontinuitet i styret, slik at ikke hele styret er på valg samtidig.

Valgkomité

Navn	Type valg	Periode	Kommentar
Thor Nordahl	Gjenvalg	2 år	Først valgt i 2024
Pål Morten Johansen	Gjenvalg	2 år	Først valgt i 2024

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 971 **Selskapsnavn:** KVARTAL 10 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Kvartal 10 Sameie

Møtedato: 24.04.2024
Møtetidspunkt: 18.30
Møtested: Frelsearmeens hus, Brandvollgata

Til stede: 13 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 14 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved (ikke representert).

Møtet ble åpnet av Håkon Ingvaldsen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Håkon Ingvaldsen foreslått.
   Vedtak:

   Forslag vedtatt.

2. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Erik Aurdal foreslått. Som protokollvitne ble

   Wenche Buraas og John Egil Isaksen foreslått.
   Vedtak:

   Forslag vedtatt.

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

   Forslag vedtatt.

---

4. Internett og TV status

Beskrivelse
Telenor endret over natten vår løsning i Februar. Tjenesten for kr 418/mnd ble betydelig redusert og Telenor ønsket å fakturere den enkelte av oss direkte med ca kr 400/mnd inkludert leie av materiell.

Styret har forhandlet fram en løsning hvor vi kunne stå i kr 418/mnd og få en litt redusert tjeneste (Frihet M) eller øke kostnaden til kr 469/mnd og få en noe bede tjeneste (Frihet L 320 poeng). Styret har valgt å takke ja til Frihet L da dette produktet er konkurranse dyktig med andre løsninger vi har sett på, og ikke minst vi kan gå videre uten en konflikt med Telenor.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å takke ja til Frihet L da dette produktet er konkurranse dyktig med andre løsninger vi har sett på, og ikke minst vi kan gå videre uten en konflikt med Telenor.

Vedtak:

Forslag vedtatt.

Behandling av innkomne forslag og saker

5. Innkomne forzlag, utbedring balkonger

Saksframstilling:
Fra Martin Lau.

Ønsker løsning som hindrer kondensvann på undersiden av balkong ved væromslag.

Teknisk løsning eller kostnad er ikke spesifisert.

#2 Innkomme forslag til årsmøte Kvartal 10 – årsmøte 2024-04-24

Fra Janne Løvlie

Ønsker å montere blekk på samtlige balkonger. Hensikten med blekket skal være å beskytte eventuell motor på Screens mot vær og vind, samt å føre «overvann» fra balkongen over utenfor rekkverk på balkongen under.

Det er fremlagt 2 kostnads forslag:

1. fra HB Blikk AS – totalt kr 671.775

2. fra Scandic Markiser – totalt kr 158.750

Saken er fremmet av
Martin Lau, Janne Løvlie

Styrets innstilling:

Styret har valgt å behandle forslagene samlet – da de begge berører balkongene får og gjøre disse mer egnet for hel årsbruk.

Styret mener det et krav at alt arbeide som utføres utvendig er enhetlig og gir alle boenheter samme muligheter. Styret mener at balkonger og terrasser er uteområde som vil påvirkes av vær og vind. Sameiets uteområder er lite egnet for tilpassing til hel årsbruk.

Flertallet i styret mener det er riktig å tilrettelegge for rimelig skjerming mot vær og vind på balkongene. Styret har ikke ønske om å gjøre dette i den fasen sameiet er inne i med flere store prosjekter i forbindelse med ettårs kontrollen. Riktig tid for dette budsjett og avgjørelse på årsmøtet 2025

Forslag 1
Et grundigere behovsanalyse og forslag utarbeides og fremlegges for årsmøtet 2025.

Forslag 2
Alle enheter pålegges en ekstraordinær innbetaling på kr 3500 og vi bestiller tilbudet fra Scandic Markiser

Vedtak:

Ikke flertatt for å utbedre balkonger i år.

6. Innkomne forslag: Erstatt rulletolheis med rampe i kjellerbod område

Saksframstilling:
Tror vi er enig at det er en idiotisk setup at man kan kjøre fra garasje til 10 etasje uten å bruke et eneste trappe, men at man trenger en mintrappe med spesialheis i kjeller for 3 trinn.

Heisen koster penger, må kontrolleres og kan ikke brukes til noe annet en noen som sitter i rullestol, men samtidig har bare styret ansvaret for nøkkelen, som da gjør folk i rullestol avhengig av å kontakte styret hver gang man trenger heisen.

Det virker som en veldig ulogisk setup.

Samtidig er det en kontinuerlig kostnad som alle må dekke.

Derfor foreslår jeg at vi finne ut om og hvordan vi kan erstatte heisen (og trappen?) med en rampe-løsning eller likende, slik at alle beboer få friheten til å flytte ting og bevege seg uten hindring til å fra sin egen bod.

Styrets innstilling
Styret mener at disse tre trappetrinnene ikke er til generelt hinder og ser ikke grunn til å gjøre kostbare endringer. Rullestorheisen krever ikke ettersyn eller godkjenning før den faktisk må i bruk.

Forslag til vedtak:
Forslag 1
Årsmøtet følger styret sin innstilling

Forslag 2
Styret undersøker krav, muligheter og kostnader og legger dette fram for neste årsmøte

Vedtak:
Flertatt for styrets innstilling.

7. Innkomne forslag krav til kjøretøy i garasjen

Saksframstilling:
Kjøretøy som parkeres i sameiets garasjeanlegg skal være registrerte, i forskriftsmessig stand, forsikrede og kjørbare.

Saken er fremmet av
Anonym

Styrets innstilling
For sikkerhet og trivsel så er dette et godt forslag og styret foreslår følgende endring av ordensreglene til sameiet

Forslag til vedtak:
Ordensreglene pkt 8 oppdateres med settningen "Kjøretøy som parkeres i sameiets garasjeanlegg skal være registrerte, i forskriftsmessig stand, forsikrede og kjørbare."

Vedtak:
Flertall for endring av ordensreglene til sameiet.

8. Innkomne forslag sameiet organiserer og betaler for utvendig vindusvask

Saksframstilling:
Ønsker at sameiet organiserer og betaler for utvendig vindusvask da eier finner det problematisk å gjøre dette selv.

Saken er fremmet av
Kaja Ekeberg Bodin

Styrets innstilling
Dette er vedlikehold som er en del av boenheten og ikke fellesområdene. Styret kontakter selskapet som gjør annet renhold på bygget og får de til å tilby løsning for de som ønsker å kjøpe en slik tjeneste.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet følger styrets innstilling.

Vedtak:

Forslag vedtatt.

9. Revidering av husordensreglene

Saksframstilling:
#8 Legges til med setningen: "Kjøretøy som parkeres i sameiets garasjeanlegg skal være registrerte, i forskriftsmessig stand, forsikrede og kjørbare."

8. Regler for bruk av garasje- og sykkelanlegg
All kjøring i garasjeanlegget må være forsiktig og hensynsfull. Farten skal være lav. Motoriserte kjøretøy oppbevares innenfor egen oppmerket parkeringsplass. Utstyr som er relatert til dette kan også oppbevares på egen parkeringsplass. Utstyret oppbevares på en slik måte at det er innenfor oppmerket plass og ikke til sjenanse for andre. Kjøretøy som parkeres i sameiets garasjeanlegg skal være registrerte, i forskriftsmessig stand, forsikrede og kjørbare.
Sykler må oppbevares på egne oppmerkede plasser i sykkelanlegget, det er i utgangspunktet 2 plasser til hver seksjon merket med seksjons nummer (f. eks. H0101). Det er ikke tillat å dekke til nettingvegger i bodene da sprinkleranlegget er avhengig av at vann fra anlegget skal komme til overalt dersom det skulle oppstå en brann. Av samme grunn må det være minst 50 cm fritt rom mellom sprinklerhode og det som lagres i boden. Gjenstander, løsøre og søppel utenfor egen parkeringsplass og/eller bod, vil bli fjernet uten forvarsel for seksjonseiers regning. Det skilles ikke på om gjenstandene kan karakteriseres som søppel eller verdifulle bruksgjenstander. Feilparkerte biler blir fjernet uten forvarsel for eiers regning og risiko.

Styrets innstilling
For å etterkomme innkommet forslag
Forslag til vedtak:
Ordensreglene oppdateres og kjøretøy som ikke etterkommer ordensreglene bees fjernet innen utgangen av April.

Vedtak:

Forslag vedtatt.

---

10. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak:
Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak:

Forslag vedtatt.

11. Arbeidsgruppe – 1 års kontroll

Saksframstilling:
Sameiere med kompetanse og eller meninger om utbedringer som bør gjøres oppfordres til å bli med i denne arbeidsgruppen slik at vi får et best mulig bygg.

Større avdekkede saker som skal taes opp med byggherre:

- Dysfunksjonelt avfall system – ikke i tråd med anbefalinger fra ROAF.
- Mye overvann i garasje, med fall mot vegg og manglende sluk. Ventilasjons anlegg som fryser når det er kaldt.
- Manglende ventilasjon og ikke mulig å sette branndører åpne i oppgang 1.
- Manglene mulighet for å holde temperaturen i leilighetene under 30 grader på varme sommerdager.
- Generelt dårlig og unøyaktig blikkenslager arbeid på karmer, rundt dører osv.
- Manglende vannbrett på balkonger gir nedsatt bruksverdi på balkonger.
- Mange eksempler på slett kvalitet på elektroinstallasjon og oppsett av tjenester. Dårlig eller ingen oppfølging fra elektroleverandør.

Flere saker må gjerne legges til!

Styrets innstilling
Det er ønskelig med 3-5 stykker i arbeidsgruppen.
Forslag til vedtak:
Vedtak:

Infosak – til orientering.

12. Hagegruppe

Saksframstilling:
Beskrivelse
De med "grønne fingre" som ønsker å bidra til å holde det pent i sameiet oppfordres til å melde seg. Hagegruppen organiseres av Janne Løvlie
Forslag til vedtak:
Vedtak:

Infosak – til orientering

13. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 240 000.

Vedtak:

Forslag vedtatt.

14. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 24/25, ble Håkon Ingvaldsen foreslått.
Vedtak:
Vedtatt.

B Som styremedlem for 24/25, ble Pål Johansen foreslått.

Som styremedlem for 24/25, ble Janne Løvlie foreslått.

Som styremedlem for 24/25, ble Erik Aurdal foreslått.
Vedtak:
Vedtatt.

C Som varamedlem for 24/25, ble Bjørn-Gunnar Kamphus foreslått.

Som varamedlem for 24/25 , ble Ellen Margrethe Bull foreslått.
Vedtak:
Vedtatt.

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Pål M. Johansen
Thor Nordahl

Vedtak:
Vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 20.00. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn:
Håkon Ingvaldsen/s/

Fører av protokollen
Navn:
Erik Aurdal/S/

Protokollvitne 1
Navn:
Wenche Buraas/S/

Protokollvitne 2
Navn:
John Egil Isaksen/S/

Lillestrøm kommune

Grunnkart
81/74/0/27

Tegnforklaring

- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Andre tiltak
- Bygning tiltak, endring
- Bygning tiltak, nybygg
- Bygning tiltak, riving
- Samferdsel tiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Mindre - lite nøyaktig
- Unøyaktig
- Omtvistet grense
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje vegkant
- Fiktive hjelpelinjer
- Hjelpelinje punktfeste

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.01.2026



© 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

Adkomst til eiendom

81/74/0/27

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: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.01.2026



© 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

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: 24.01.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	74	Festenr.	0	Seksjonsnr.	27
Hovedadresse	Torvgata 11B								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.

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: 24.01.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	74	Festenr.	0	Seksjonsnr.	27
Hovedadresse	Torvgata 11B								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	**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
Byggesak store bygg og anlegg

KVARTAL 10 UTBYGGING AS
c/o Kruse Smith Eiendom AS Karenslyst allé 9
0278 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/01926-46
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
31.10.2023

81/74 - Torvgata 11 B - Ferdigattest for nybygg bolig/næring - kvartal 10

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 74 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	KVARTAL 10 UTBYGGING AS
Tiltakshaver:	A-LAB AS
Tiltaket gjelder:	Nybygg boligblokker, garasjekjeller, næringsareal og utomhus
BRA nytt:	5813 m^2
BRA total:	5813 m^2
BRA kjeller:	1492 m^2
BYA nytt:	955 m^2
BYA total:	955 m^2
Grad av utnytting:	5813 m^2 av tillatt 5850 m^2 BRA
Antall nye boenheter:	54 nye boenheter

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for nybygg bolig/næring – kvartal 10

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for nybygg bolig/næring – kvartal 10 mottatt 29.09.2023, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 25.10.2023.

Andre opplysninger
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse av 28.08.2020, og tillatelse til endring av 06.11.2020. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. 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.

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 jf. pbl. § 23-3 andre ledd.

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

Med hilsen

Farrukh Hussain
Seksjonsleder

Ehsan Sadiyah Fjellrik
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
A-LAB AS



Rev	Dato	Endring
1	20.05.20	RAMMESØKNAD

Skala: 1:200/A2

Tegnings nr.: A-106

Kontroll: egen / sidemann — Sign., Dato: KØ, 20.05.20 / LF

Index: 1

Innhold: PLAN 06

B A

Prosjekt: Torvgata 11
2000 Lillestrøm
Gnr. 81 Bnr. 74

Prosjekt nr.: 50-19-0240

Tiltakshaver/Byggherre: SOLON EIENDOM / MALLIN EIENDOM

Arkitekt:

A_LAB
Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

RIB :
RIE :
RIV :

Innhold: PLAN 06

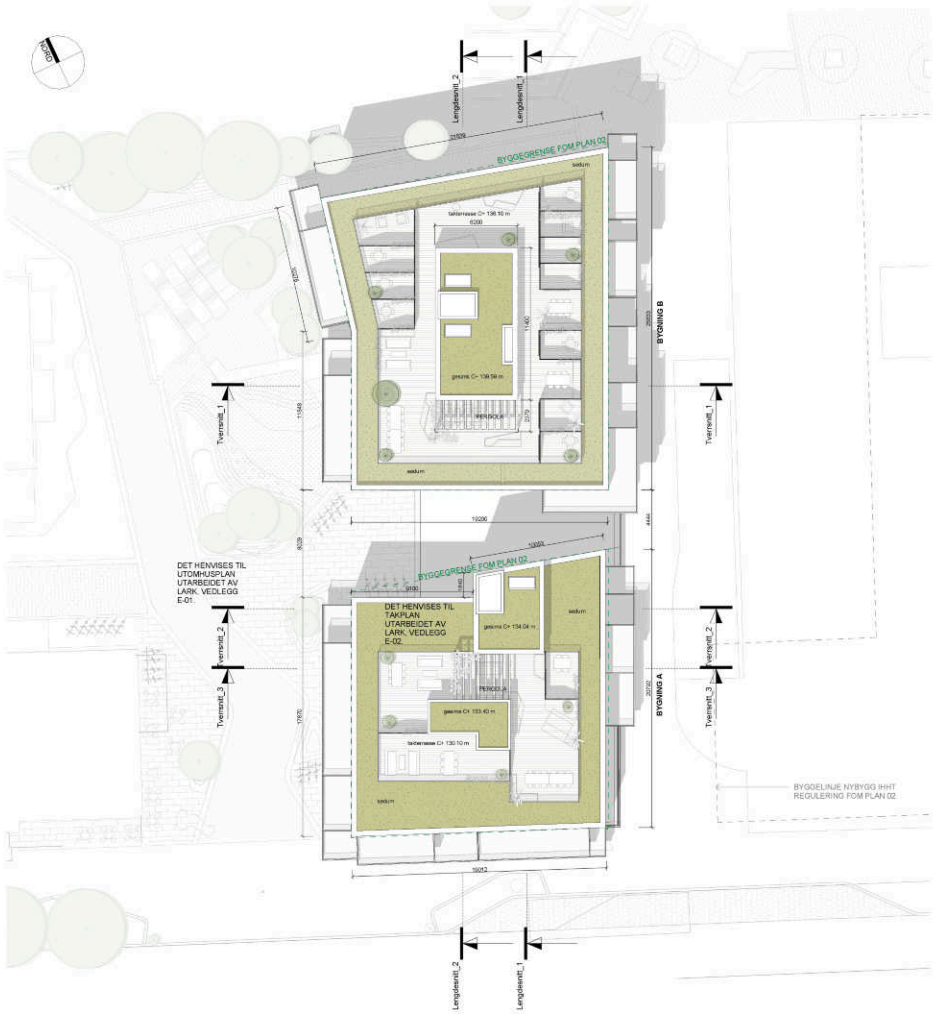
Tegn. Status: RAMMESØKNAD

Vedlegg nr.: E-10

Skala: 1:200/A2

Tegnings nr: A-106

Index: 1



Rev	Dato	Endring
1	20.05.20	RAMMESØKNAD

Skala	Tegnings nr.	Kontroll	Sign., Dato	Index
1:200/A2	A-110	egen sidemann	KØ, 20.05.20 LF	1

Innhold
PLAN
Takplan

B A

Prosjekt
Torvgata 11
2000 Lillestrøm
Gnr. 81 Bnr. 74

Prosjekt nr.
50-19-0240

Tiltakshaver/Byggherre
SOLON EIENDOM / MALLIN EIENDOM

Arkitekt:
A_LAB

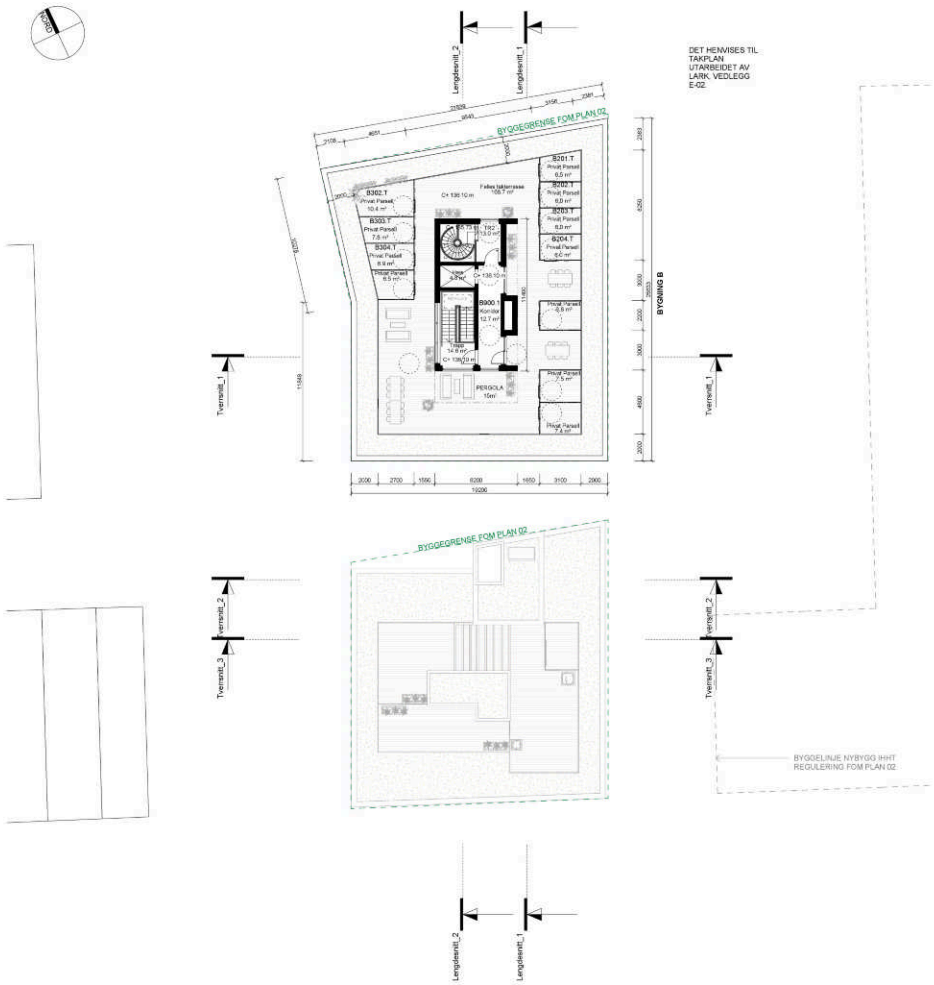
Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

RIB :
RIE :
RIV :

Innhold
PLAN
Takplan

Tegn. Status	Vedlegg nr.
RAMMESØKNAD	E-14

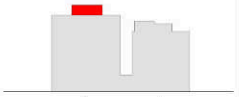
Skala	Tegnings nr	Index
1:200/A2	A-110	1



Rev	Dato	Endring
1	20.05.20	RAMMESØKNAD

Skala	Tegnings nr.	Kontroll	Sign., Dato	Index
1:200/A2	A-109	egen sidemann	KØ, 20.05.20 LF	1

Innhold
PLAN
09



Prosjekt
Torvgata 11
2000 Lillestrøm
Gnr. 81 Bnr. 74

Prosjekt nr.
50-19-0240

Tiltakshaver/Byggherre
SOLON EIENDOM / MALLIN EIENDOM

Arkitekt:
A_LAB

Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

RIB :
RIE :
RIV :

Innhold
PLAN
09

Tegn. Status	Vedlegg nr.
RAMMESØKNAD	E-13

Skala	Tegnings nr	Index
1:200/A2	A-109	1

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

81/74/0/27

Tegnforklaring:

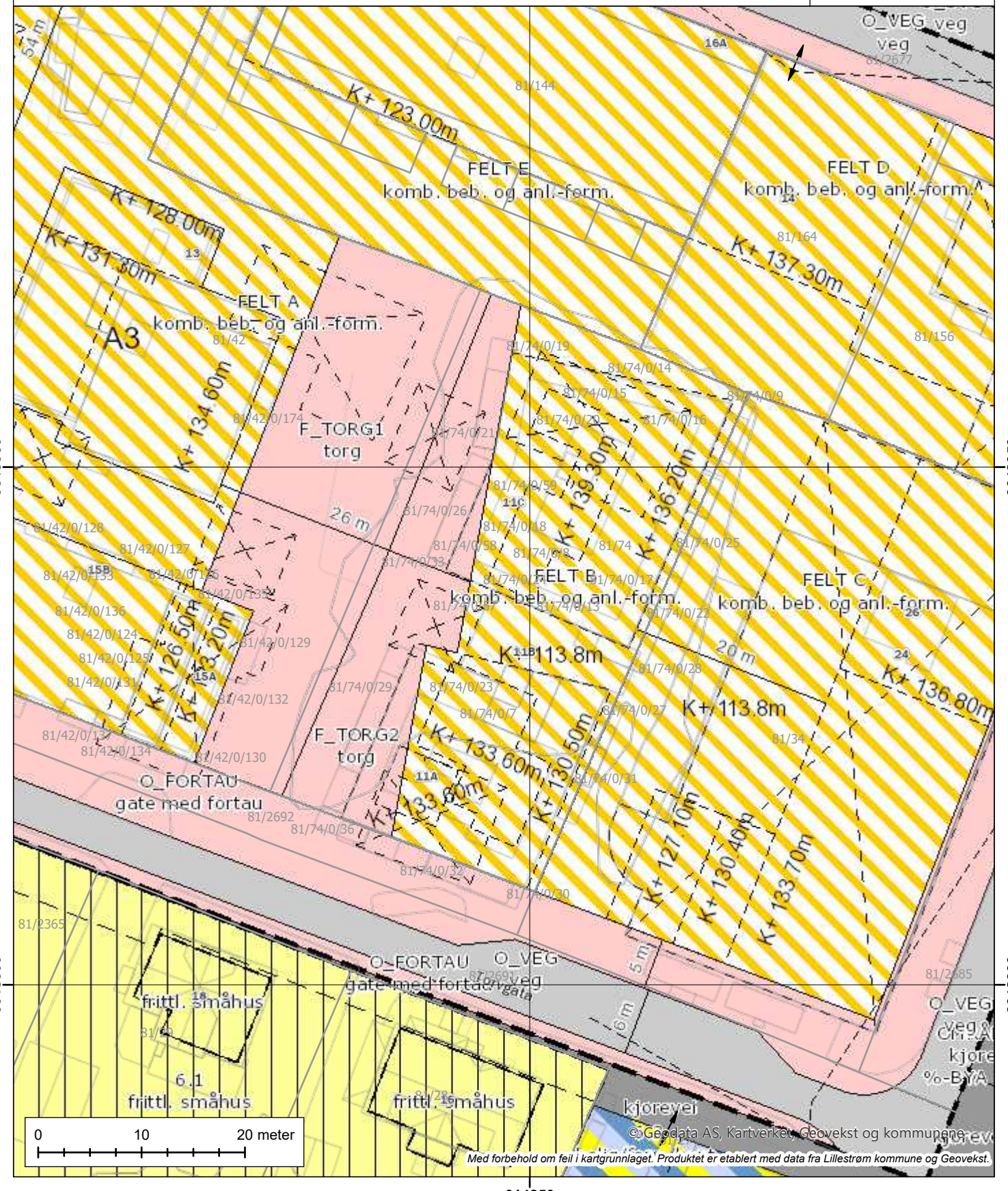
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Bolig / Forretning / Kontor
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 661 - Bevaring av bygninger
- 1242 - Avkjørsel
- Regulert høydenivå
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1222 - Frisiktlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.01.2026

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 under bakken 81/74/0/27

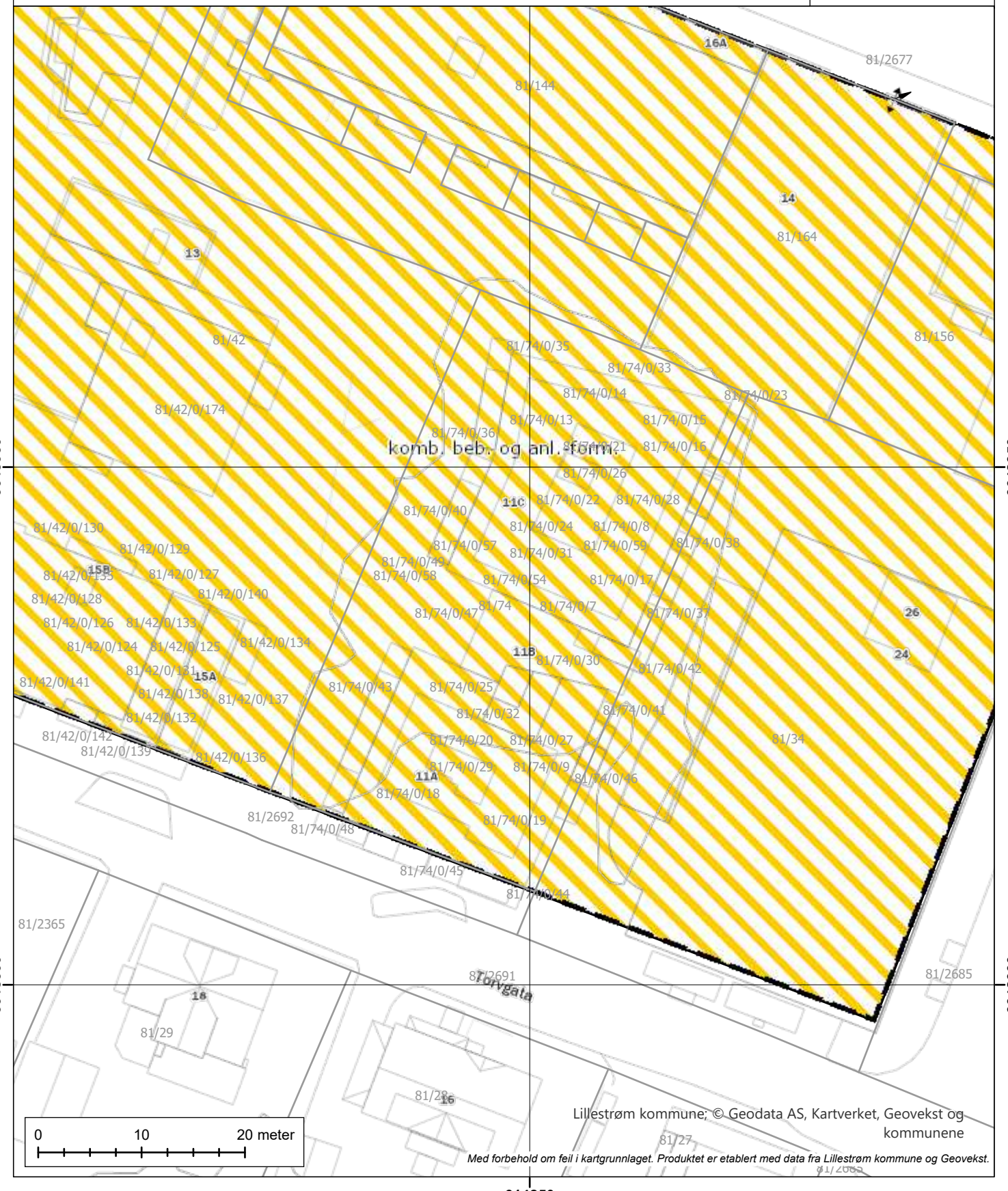
Tegnforklaring:

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1242 - Avkjørsel
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.01.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6648350
6648300
614250

Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

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 leke areal 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 leke areal 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 2018
Skedsmo kommunestyre, sak 135
Kristin Dale Selvig
Plan- og bygningssjef

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: 24.01.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	74	Festenr.	0	Seksjonsnr.	27
Hovedadresse	Torvgata 11B								

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.

DOK-analyse for eiendom 3205-81/74

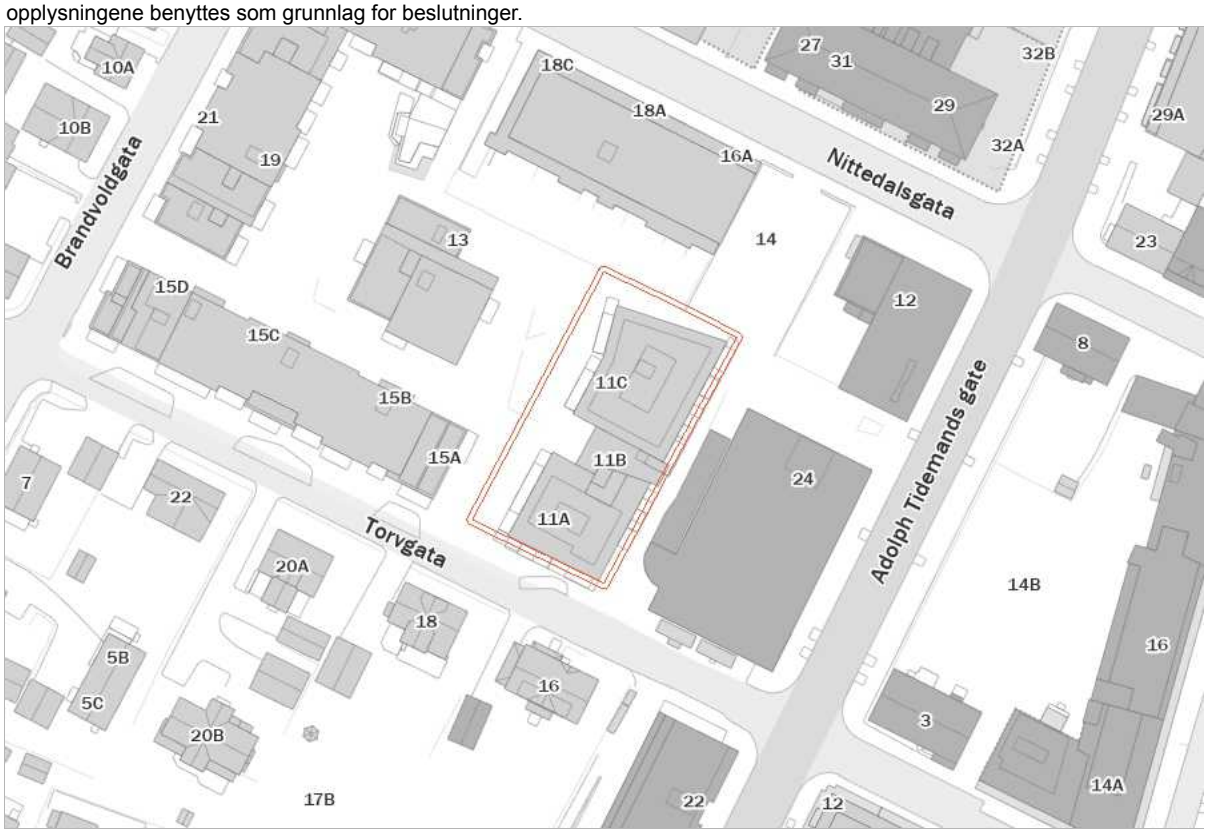
Dato for analyse	24.01.2026 kl.12:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	68	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	20	Ikke berørte datasett	48
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	28

'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	23.01.2026	24.01.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	23.01.2026	24.01.2026
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		12.01.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		12.01.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		12.01.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		12.01.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		12.01.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	22.01.2026	08.12.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		16.01.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		07.01.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	23.01.2026	24.01.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
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	23.01.2026	12.01.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	23.01.2026	24.01.2026
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		15.02.2025
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	24.01.2026	12.01.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	24.01.2026	12.01.2026
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		12.01.2026
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
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

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
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		16.01.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		12.01.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		12.01.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	23.01.2026	12.01.2026
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		12.01.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		12.01.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		12.01.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		12.01.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	22.01.2026	12.01.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	22.01.2026	12.01.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	24.01.2026	12.01.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		16.01.2026
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		15.01.2026
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		12.01.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		15.01.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		16.01.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		16.01.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		16.01.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		16.01.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		16.01.2026
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		16.01.2026
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		12.01.2026
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.01.2026	02.01.2026
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	15.01.2026
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	15.01.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.01.2026	22.12.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	14.01.2026	12.01.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.11.2025	17.02.2025

Ikke berørte datasett

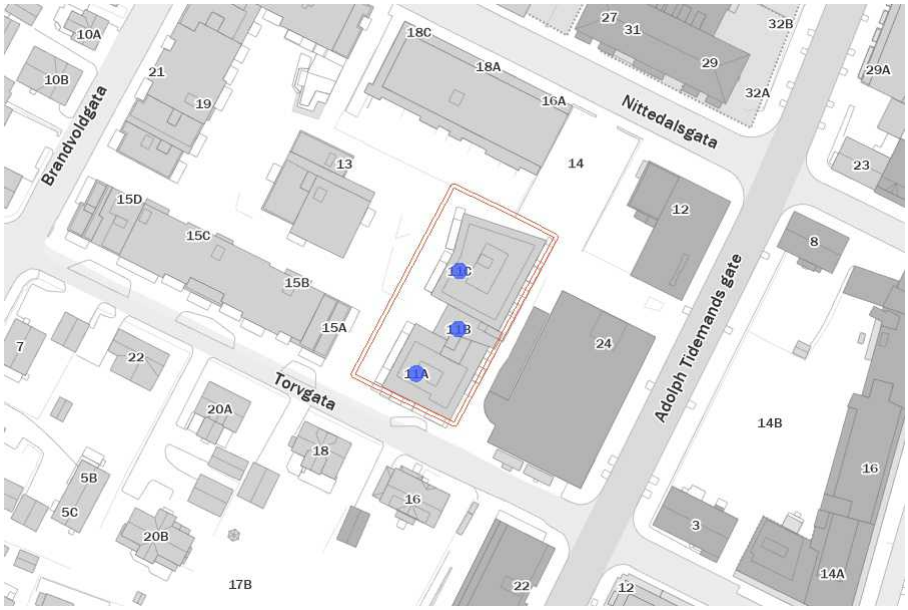
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	24.01.2026	12.01.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	23.01.2026	12.01.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	23.01.2026	12.01.2026
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	23.01.2026
Antall treff	3	Nedlastet	24.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.01.2026



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.

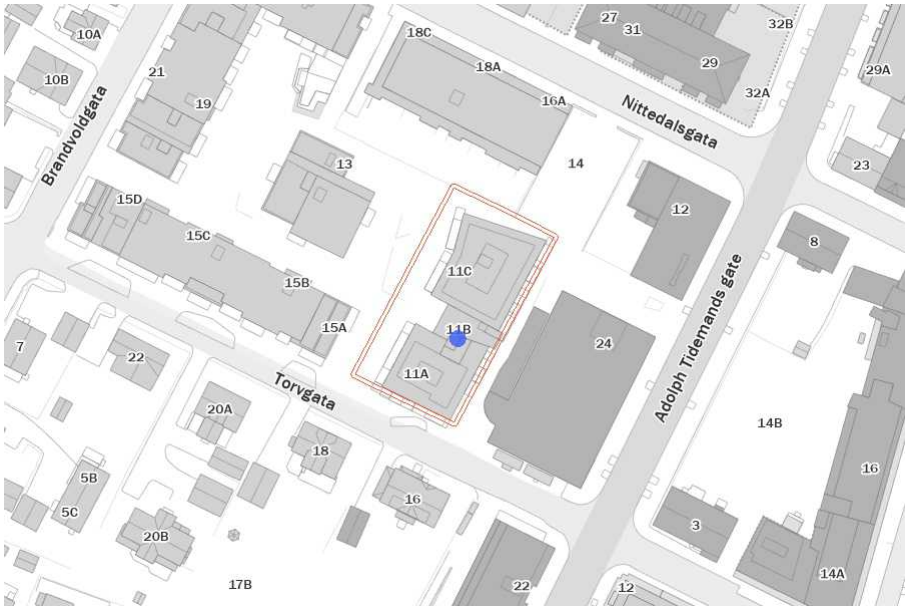
...

Punkter

ID	ADRESSE
6453768993	Torvgata 11A
92114476	Torvgata 11B
6453768994	Torvgata 11C

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	23.01.2026
Antall treff	1	Nedlastet	24.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.01.2026



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.

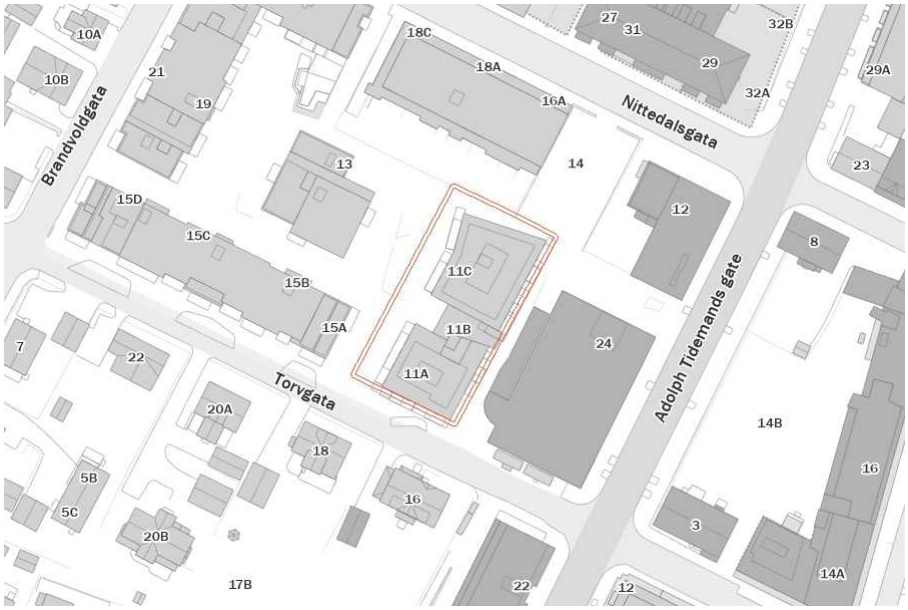
...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300821968

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.01.2026



Beskrivelse

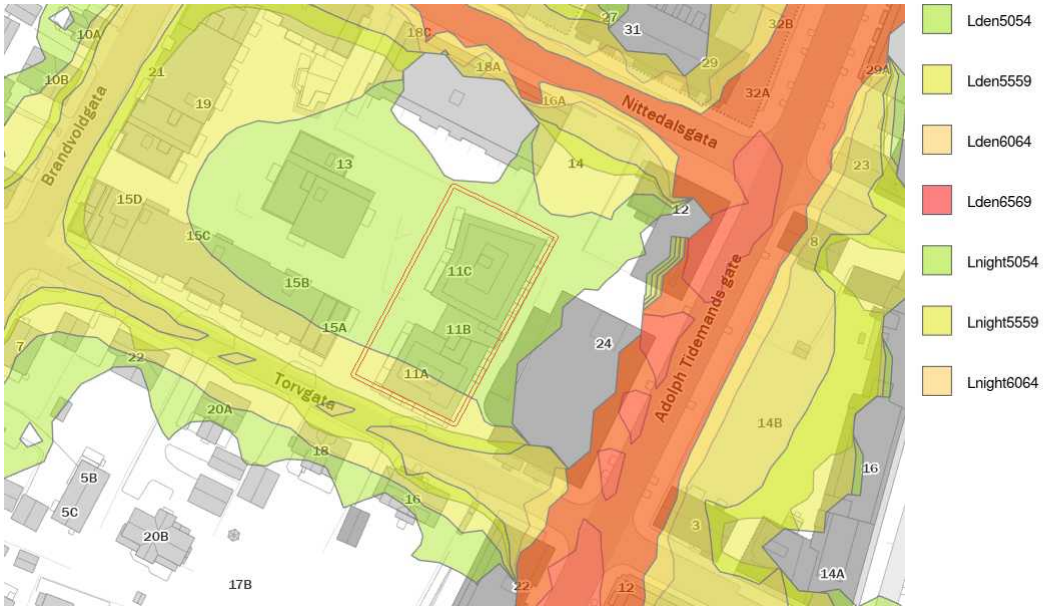
Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.01.2026



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.

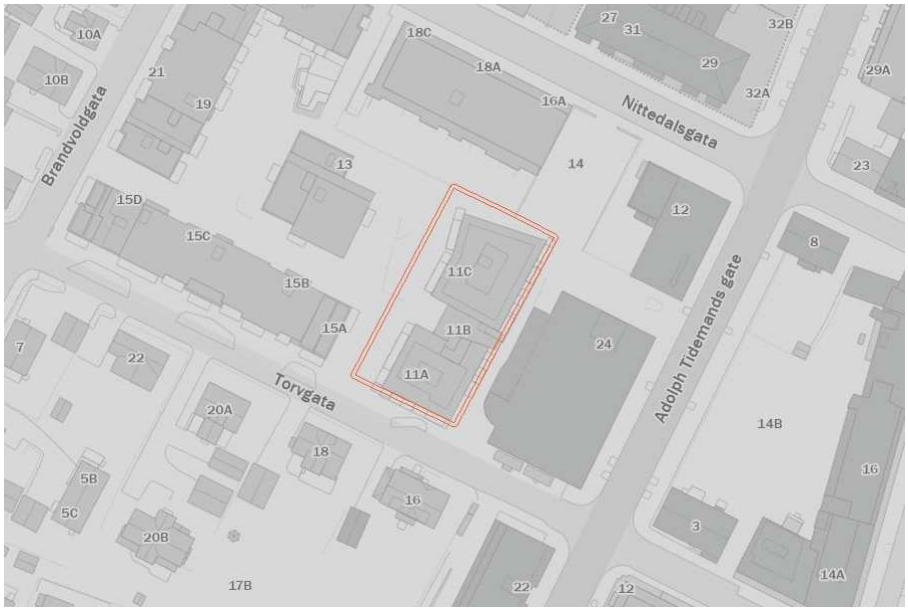
Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	12.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.01.2026



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	12.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.01.2026



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.

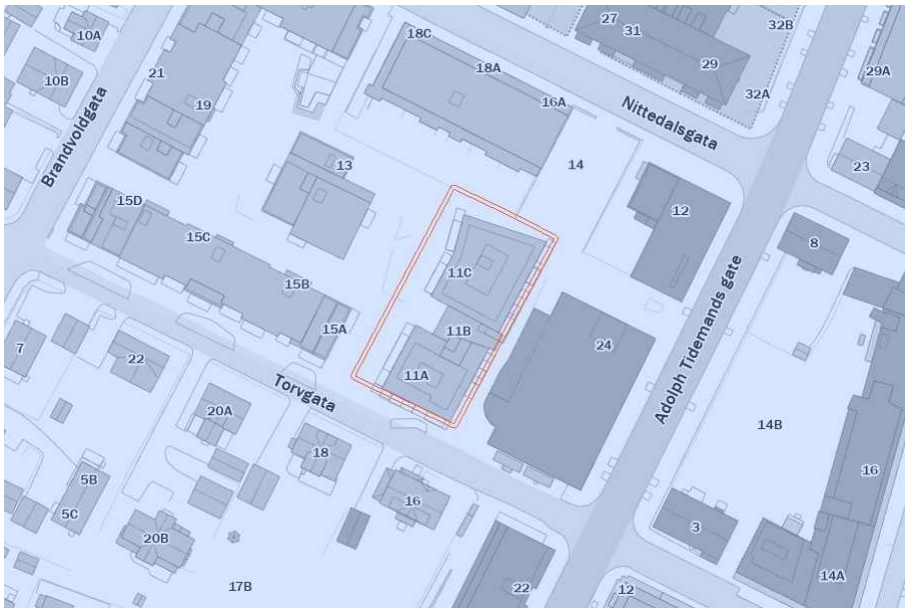
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	12.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.01.2026



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.

...

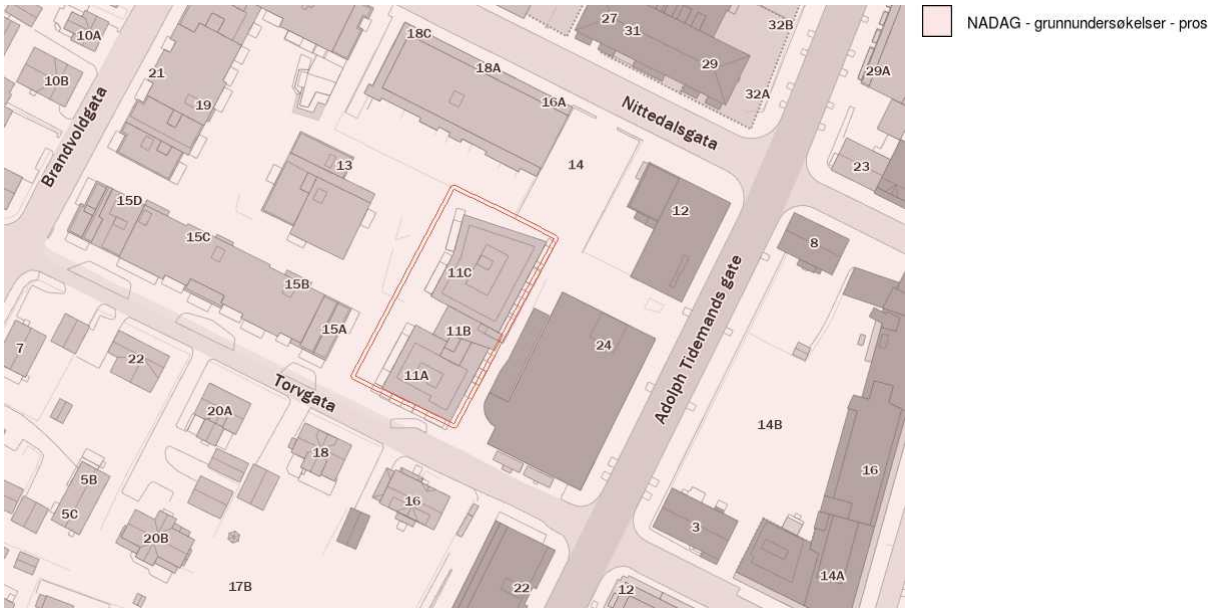
Flater

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	12.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.01.2026



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	12.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.01.2026



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.

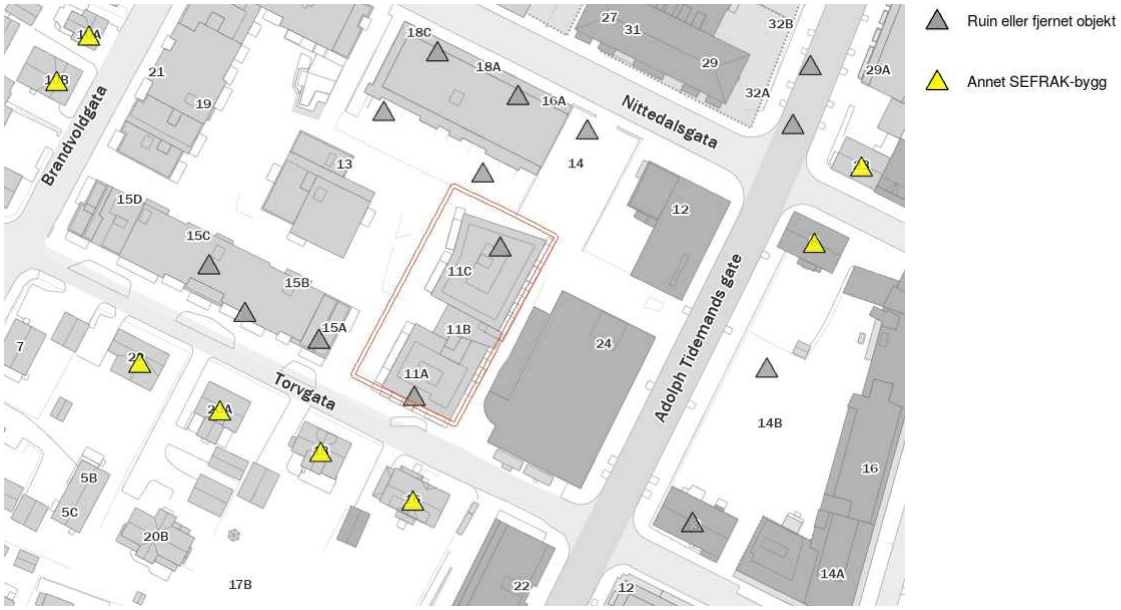
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Kilde	Riksantikvaren	Oppdatert	22.01.2026
Antall treff	2	Nedlastet	08.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.01.2026



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	-	150922054	183	OP	153Building for cattle	SF
0	-	150922011	184	OP	115Dwelling for temporary use	SF

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	16.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.01.2026



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

...

(1 / 2)

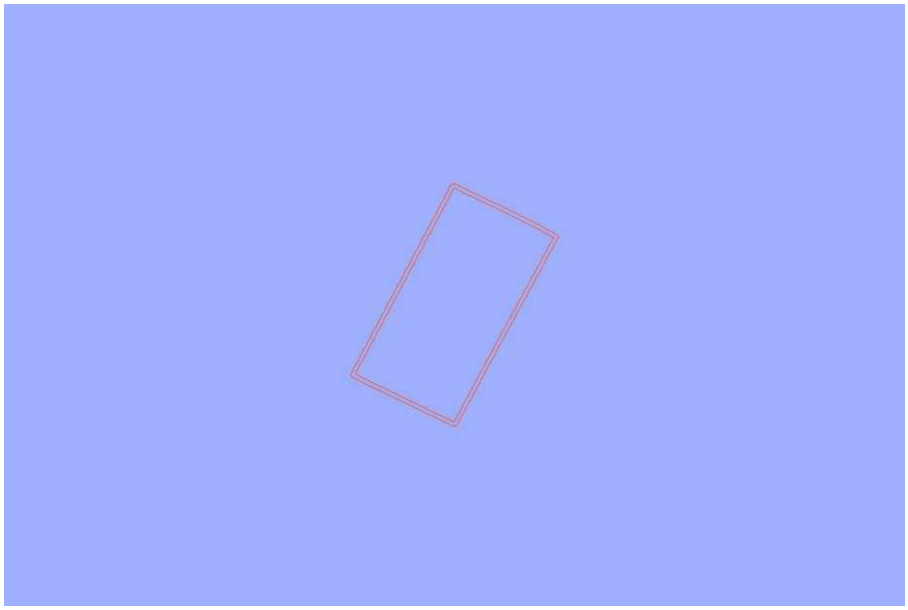
NAVN	INFORMASJON
1 LILLESTRØM	Høringsutkast 2011

(2 / 2)

NAVN	VERNEVERDI	BETEGNELSE	INFORMASJON
-	Lavere verneverdi	Bolighus	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	07.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.01.2026



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

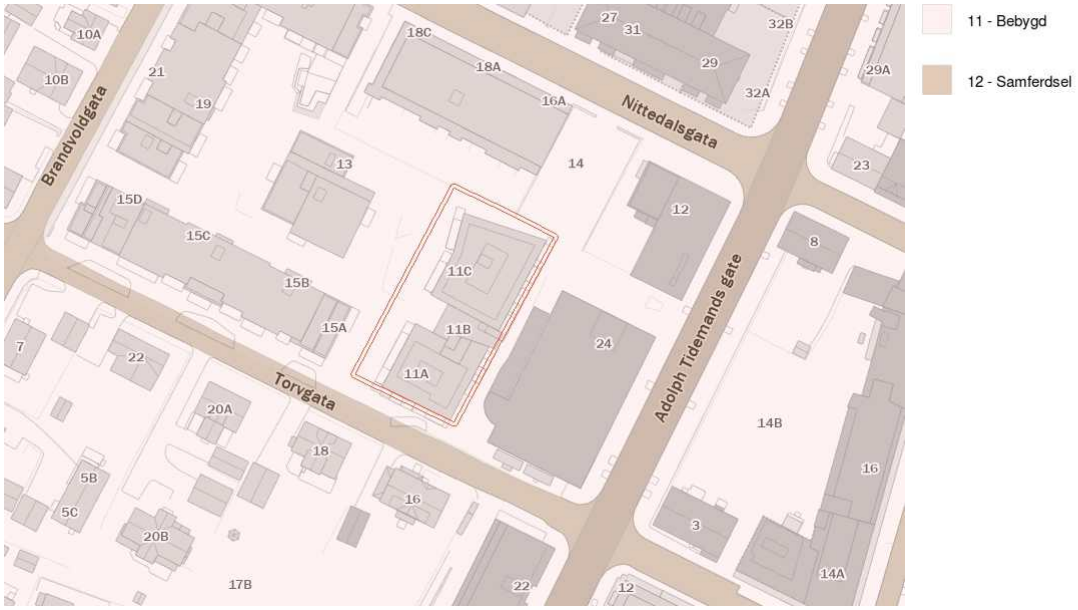
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	23.01.2026
Antall treff	1	Nedlastet	24.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.01.2026



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.

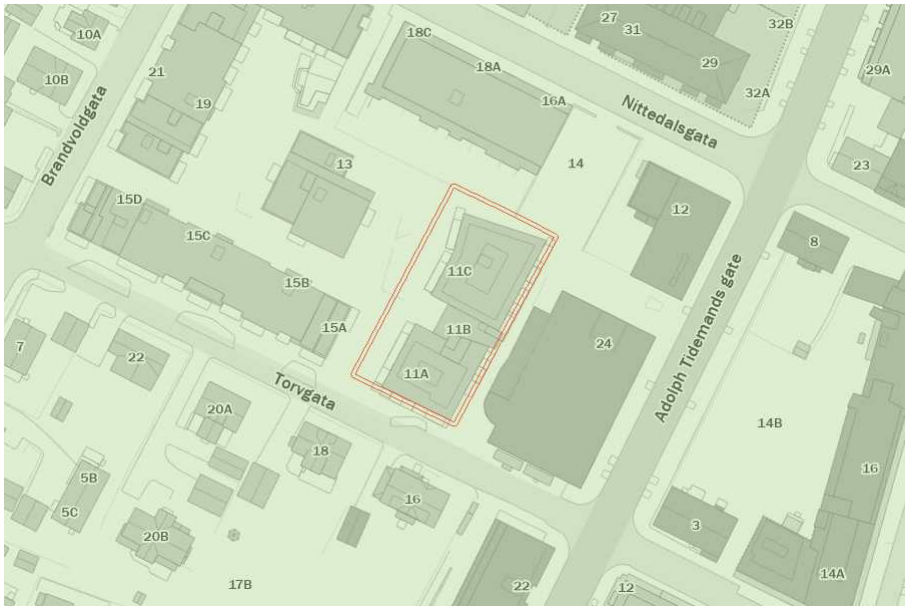
...

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	17.01.2026



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

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	16.01.2026



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

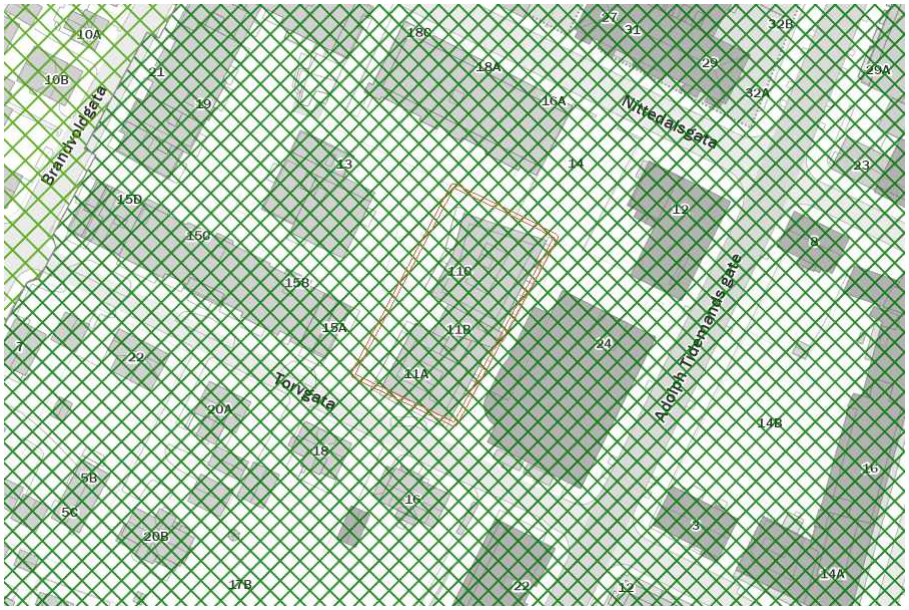
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående 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	16.01.2026



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

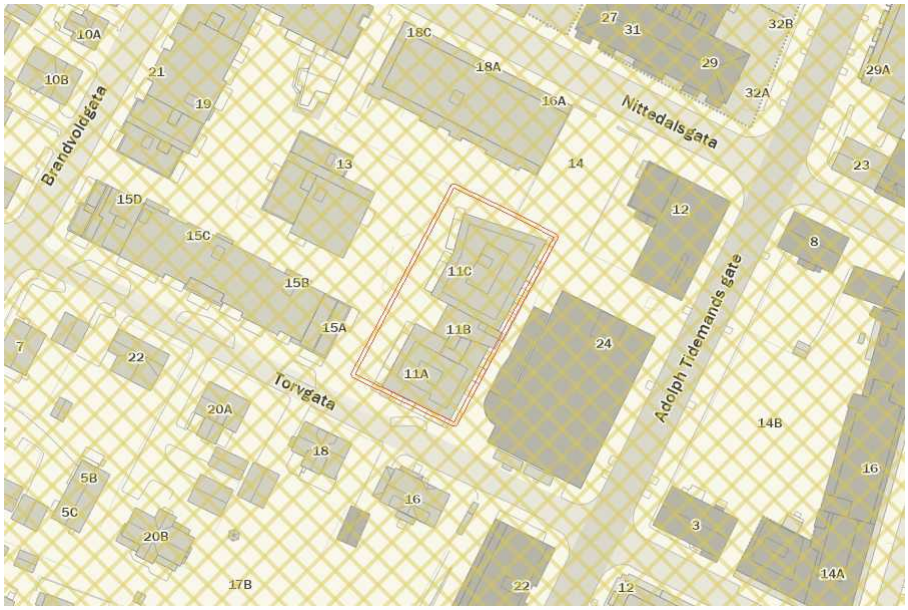
https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

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	16.01.2026



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.

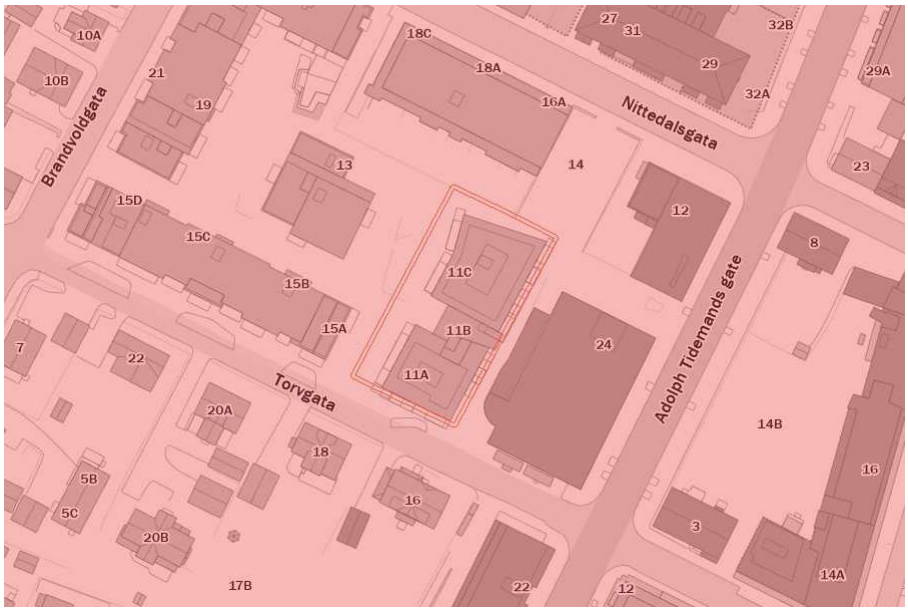
Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

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	16.01.2026



Beskrivelse

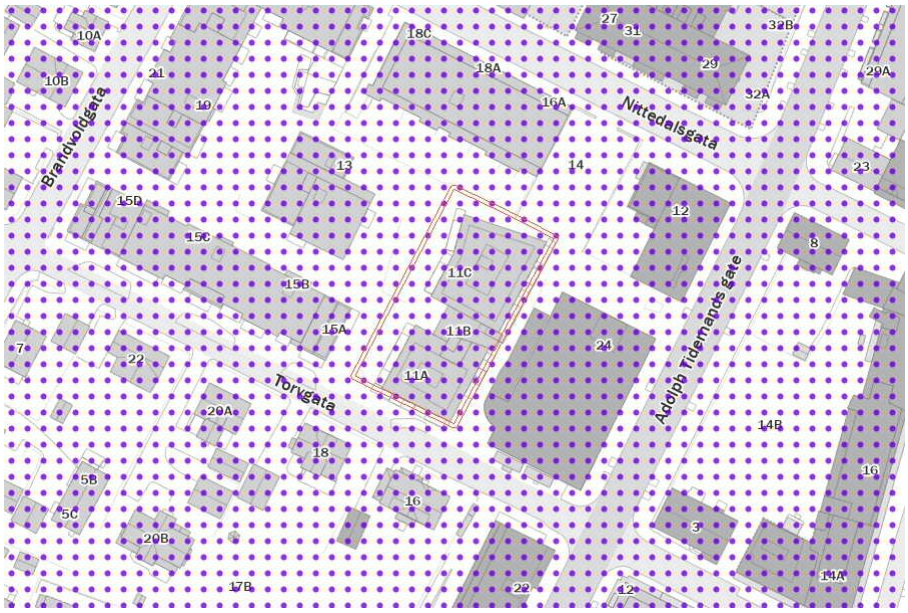
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

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	12.01.2026



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.

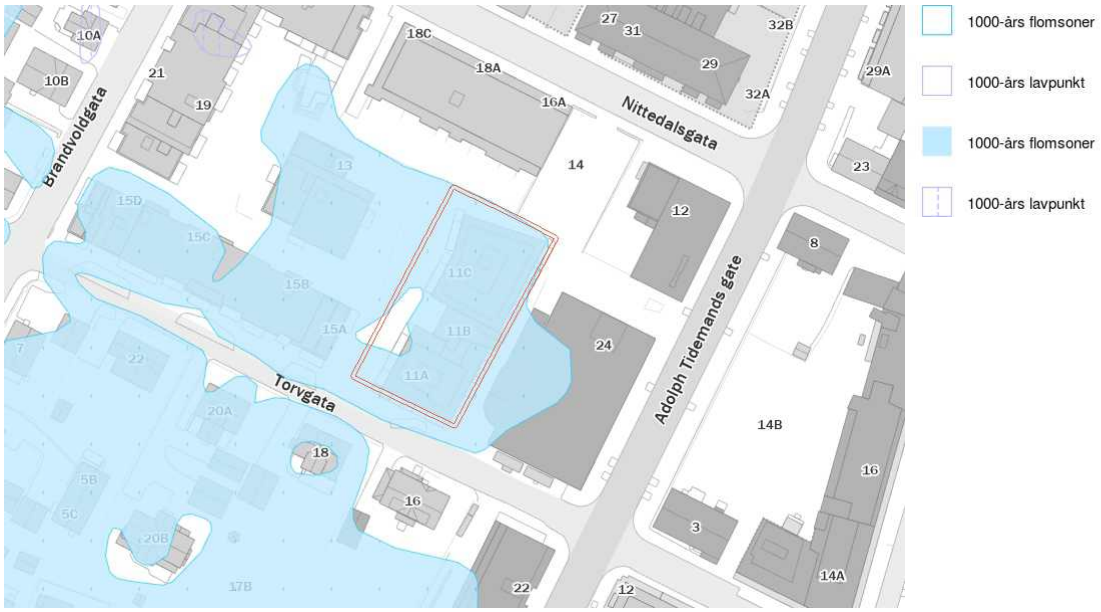
...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
Nokså god	002	06/29/2020	06/22/2020

Samfunnssikkerhet: Flomsoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	23.01.2026
Antall treff	2	Nedlastet	12.01.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.01.2026



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	0	2

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 11B, 2000 Lillestrøm
Gnr. 81, Bnr. 74, Snr. 27, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24260011

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Karl Nguyen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 412 16 703

E-post: karl.nguyen@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.
