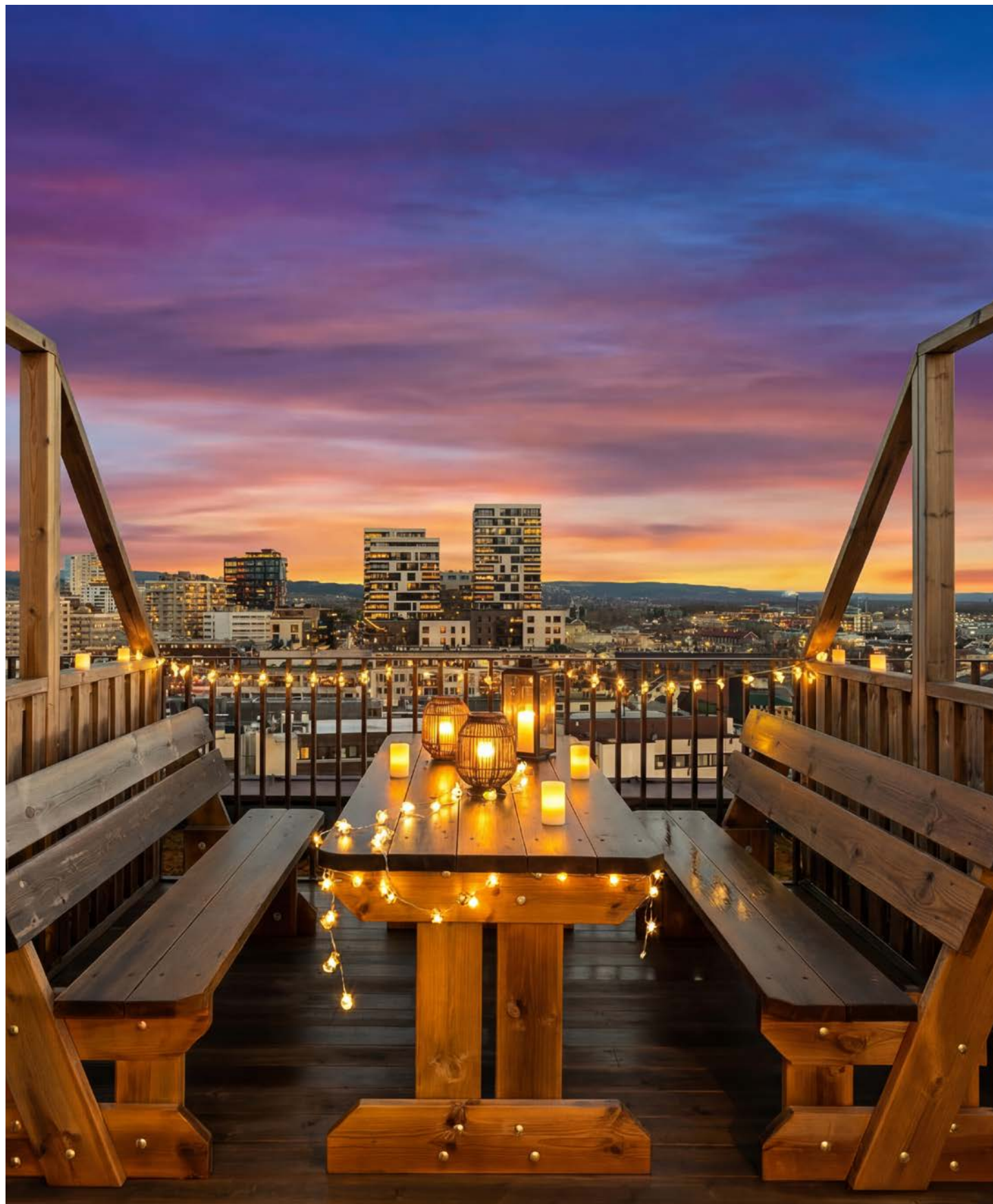


Torvgata 11B

LILLESTRØM

notar



Prisantydning Kr. 4 200 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 41/41 kvm
Megler Ernest Kastrati Tlf 482 90 120

NOTAR.NO

notar



Torvgata 11B

**Lekker 2-roms m/ privat parsell på takterrassen |
Romslig takhøyde-3,45 m| Varmtvann & fyring
inkl.| Sentral beliggenhet**

Adresse	Torvgata 11B 2000 LILLESTRØM
Prisantydning	Kr 4 200 000,-
Omkostninger	Kr 106 090,-
Totalpris	Kr 4 306 090,-
Fellesutgifter	Kr 2 735,-
BRA-i/BRA Total	41/41 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2023
Soverom	1
Etasje	2

Velkommen til Torvgata 11B - En stilren og moderne 2-romsleilighet beliggende i byggets 2. etasje i et eksklusivt boligsameie med attraktiv beliggenhet i Lillestrøm med nærhet til alt. Leiligheten byr på en luftig romfølelse med store gulv-til-tak vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys, kombinert med en imponerende takhøyde på hele 3,45 meter målt i stuen. I tillegg disponerer leiligheten en privat parsell på takterrassen, med god plass til utemøbler, grill og øvrig inventar.

Kort om boligen:

- HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer
- Store vindusflater
- VV- & fyring inkl.
- Generøs takhøyde
- Disponerer privat parsell på takterrassen
- Flislagt bad med lekre fliser med opplegg for vaskemaskin
- Sentral og attraktiv beliggenhet på Lillestrøm
- 1-stavs parkett

Velkommen

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Ernest Kastrati

Partner/Eiendomsmegler
482 90 120 / ernest@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Plantegning	27
Vedlegg	29
Budgivning	115

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





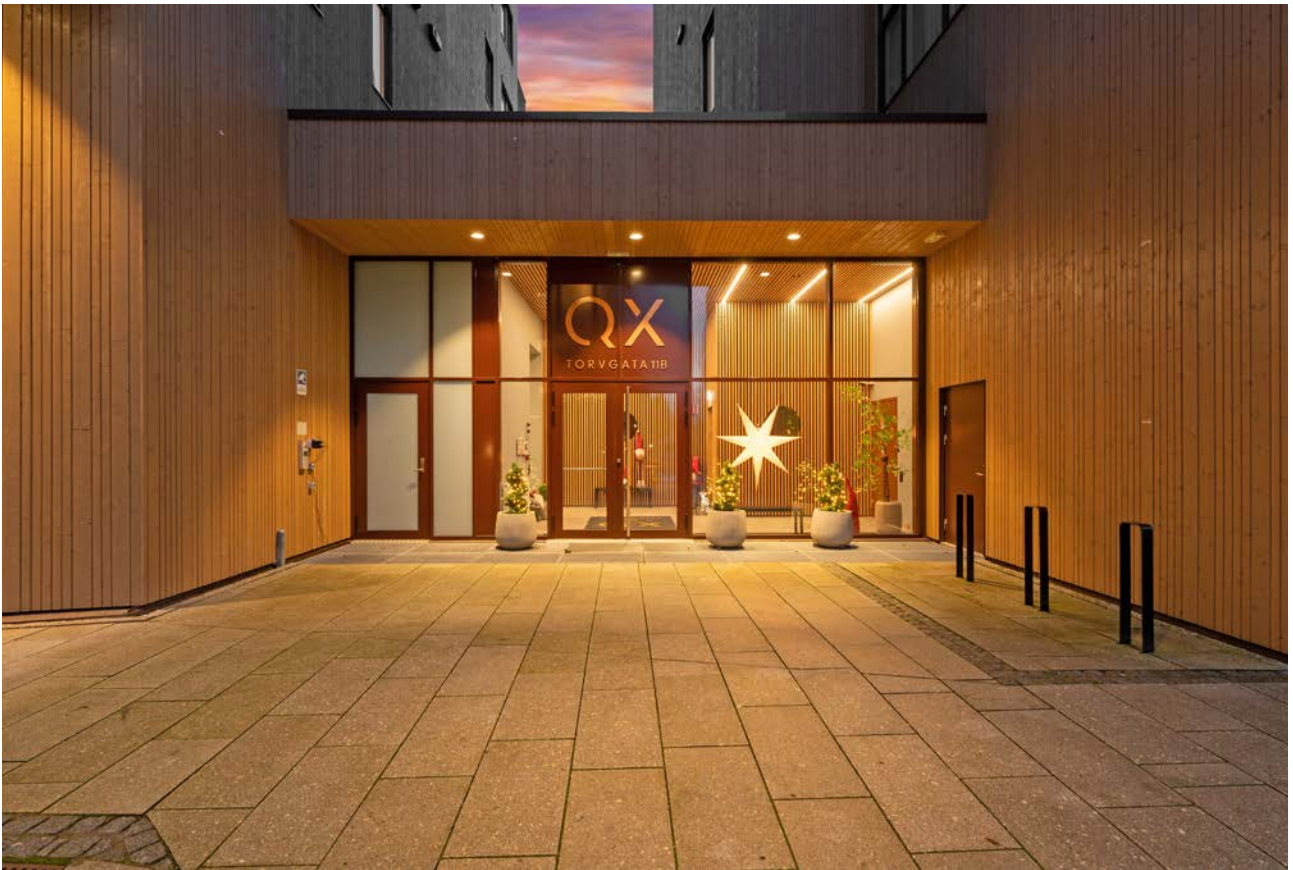


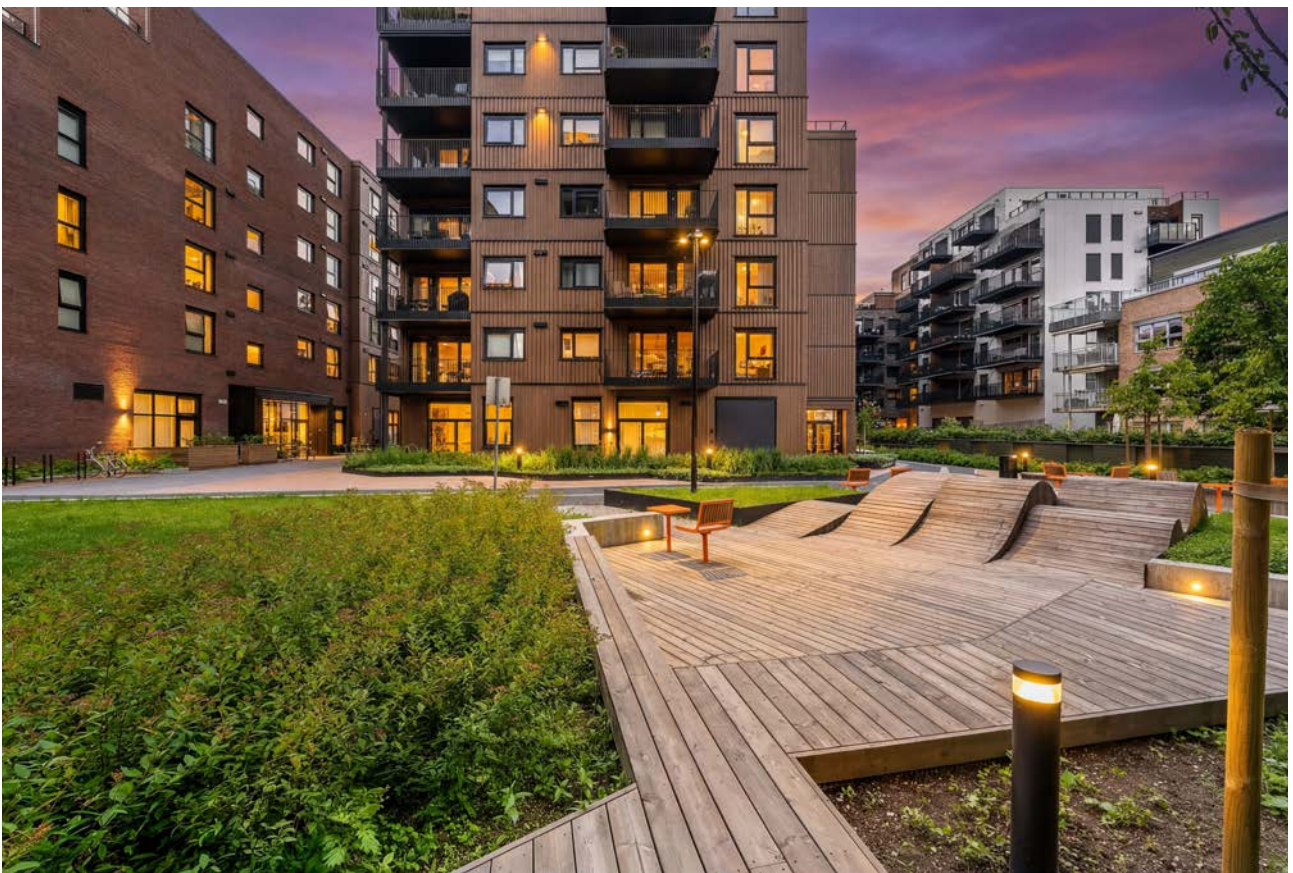
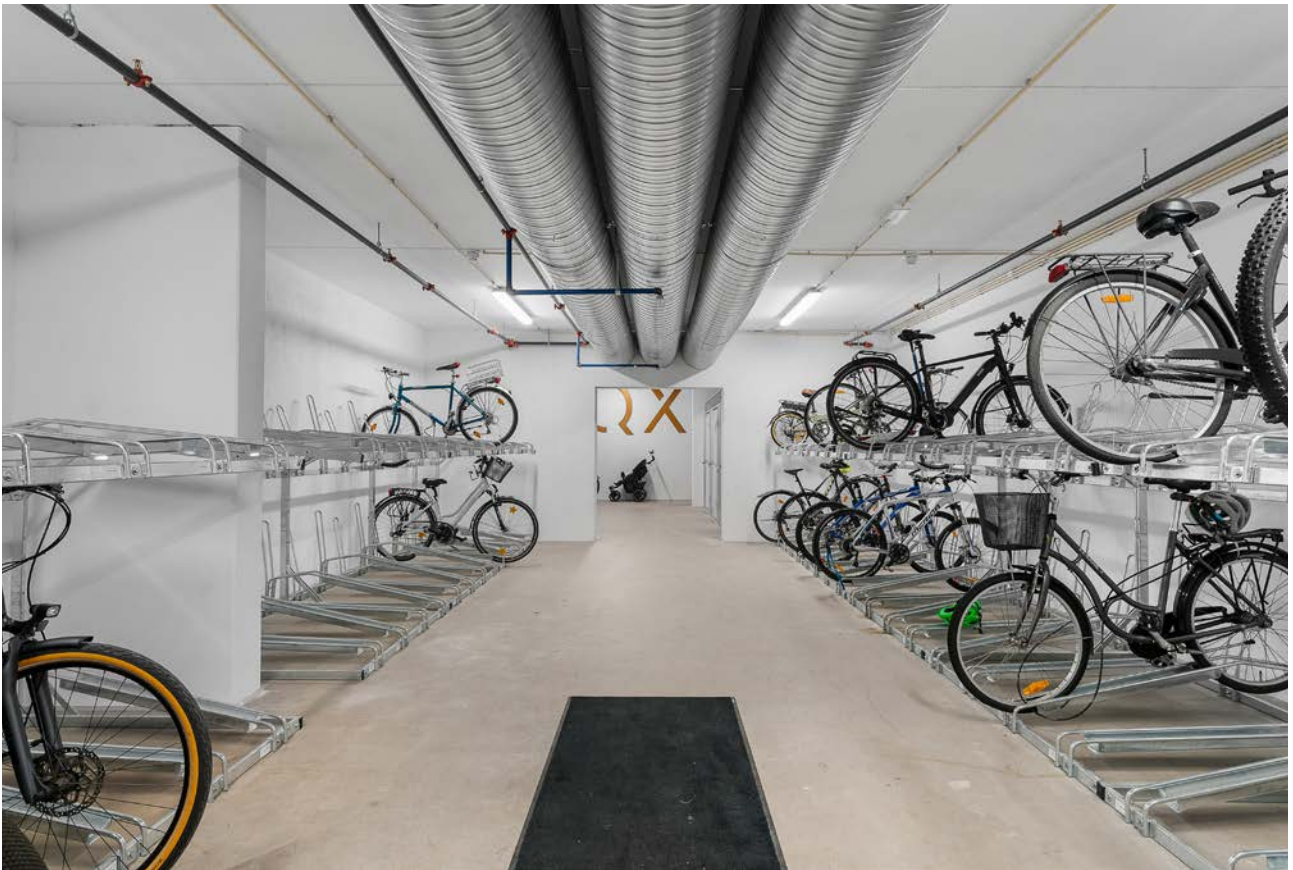












Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Torvgata 11B har en urban og pulserende beliggenhet midt i hjertet av Lillestrøm sentrum, i det moderne og ettertraktede boligprosjektet Aveny Vest. Her bor du i et nytt og stilrent leilighetskompleks med heis, underjordisk garasjeanlegg og alt av byliv rett utenfor døren. Beliggenheten kombinerer moderne bocomfort med kort vei til tog, servicetilbud, kultur og matopplevelser perfekt for deg som ønsker en aktiv og praktisk livsstil.

Alt du trenger i hverdagen er lett tilgjengelig: dagligvarebutikker som Coop Mega og Meny, apotek, vinmonopol, treningssentre og bakerier ligger bokstavelig talt rett rundt hjørnet. Du har også kort vei til Lillestrøm Torv med over 60 butikker, og et yrende bysentrum med små nisjebutikker, hyggelige kafeer og populære restauranter som Mamma Pizza, Chi og Mirabel alt innen få minutters gange.

For kultur- og byentusiaster ligger Lillestrøm Kultursenter, kino, Nitja senter for samtidskunst og biblioteket rett i nærheten. Langs Nitelva kan du nyte rolige spaserturer, og det finnes flere parker og treningsanlegg like ved. Om sommeren er Nebbursvollen friluftsbad et populært samlingspunkt, og Skedsmohallen og andre idrettsfasiliteter gir gode muligheter for aktivitet året rundt.

Lillestrøm stasjon ligger kun få minutters gange unna, og er et av Norges beste kollektivknutepunkt. Herfra tar toget deg til Oslo S på ca. 10 minutter, til Gardermoen på ca. 12 minutter, og videre til hele Østlandet. Med bil har du rask tilgang til E6 og RV22, og du har mulighet for parkering i felles garasjekjeller med heis direkte opp til etasjen.

Torvgata er med andre ord et perfekt valg for deg som ønsker en moderne, sentral og sosial livsstil med alt byen har å by på rett utenfor inngangsdøren.

ADKOMST

Adkomst til leiligheten med offentlig adkomst. Interne gang- og stikkveier.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Torvgata 11B, 2000 LILLESTRØM

OPPDRAKSNUMMER

17-0126/25

SELGER

Duy Tung Nguyen

Kieu Trang Bui

MATRIKKE

Gårdsnummer 81, bruksnummer 74, seksjonsnummer 4, , ideell andel 1/1.

i Kvartal 10 Sameie med orgnr.: 931604384 i Lillestrøm kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav B.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.446 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er pent opparbeidet. Utvendig fasade med moderne arkitektur og innbydende inngangsparti.

SAMEIEBRØK

40/4878

BYGGEÅR

2023

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Telenor endret over natten vår løsning i Februar. Tjenesten for kr 418/mnd ble betydelig redusert og Telenor ønsket å fakturere den enkelte av oss direkte med ca kr 400/mnd inkludert leie av materiell. Styret har forhandlet fram en løsning hvor vi kunne stå i kr 418/mnd og få en litt redusert tjeneste (Frihet M) eller øke kostnaden til kr 469/mnd og få en noe bedre tjeneste (Frihet L 320 poeng). Styret har valgt å takke ja til Frihet L da dette produktet er konkurranse dyktig med andre løsninger vi har sett på, og ikke minst vi kan gå videre uten en konflikt med Telenor.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2023:

- Enhetlig merking av etasjer Leilighetsnummer og bolignummer var ikke i fase. Dette ble korrigert og ny etasjemerking utført
- Nøkkelfri adgang til fellesområder Unloc koblet mot Vibbo er iverksatt på låsbare dører til fellesområder.
- Direkte debitering av oppvarming og varmtvann. OBOS hadde lagt opp til en årlig avregning med akontobetaling hver måned. Løsning med direkte fakturering av forbruk hver måned er innført.
- Møblering av takterrasser og inngangsparti. Møblering og beplantning ble utført delvis på dugnad.
- Merking av Postkasser og bytte av ventilasjons filter.
- Det er bestilt og levert Wi-Fi dekning og kamera overvåking i elleområder og innganger byggets to nederste etasjer.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

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

Følger reguleringsplan Detaljregulering for Kvartal 10 (plan-ID 560). Eiendommen er en del av felt B og er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål for bolig, forretning, kontor, tjenesteyting og bevertning.. 10.10.2018

Følger Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, ikraftttredelse 14.06.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål, nåværende.

I henhold til midlertidig brukstillatelse er et nabobygg (Kivi) under oppføring. Dette kan medføre støy i byggeperioden.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

OPPVARMING

Leiligheten har vannbåren gulvvarme.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Telenor er sameiets leverandør av TV/internettjeneste.

PARKERINGSFORHOLD

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

BEBYGGELSE

Eksklusivt boligkompleks med sentral beliggenhet og attraktivt uteområde.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Sølepytten barnehage (1-5 år) - 4 min gange

Måsan barnehage (1-5 år) - 11 min gange

Volla barnehage (1-5 år) - 12 min gange

SKOLEKRETS

Volla skole (1-7 kl.) - 14 min gange

Vigernes skole (1-7 kl.) - 17 min gange

Sophie Radich skole (8-10 kl.) - 18 min gange

Lillestrøm videregående skole - 8 min gange

Skedsmo videregående skole - 16 min gange

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Buss: Lillestrøm kirke (Linje 100, 340) - 4 min gange

Tog: Lillestrøm stasjon (Totalt 10 ulike linjer) - 6 min gange

Oslo S (Totalt 24 ulike linjer - 23 min med bil

Gardemoen - 27 min med bil

ADGANG TIL UTELEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Sameiet har ingen begrensninger i forhold til utleie. Dog må styret varsles.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig/næring fra 2023.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er gjort følgende endringer etter byggetegningene: Satt opp en vegg for å få et soverom.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert 31.10.2023

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré, kjøkken, stue, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en sportsbod, samt tilgang til sykkelparkering og sameiets øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

STANDARD

ENTRÉ

Lys og romslig entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i stort garderobeskap. Det er montert dørcalling

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, og har en L-formet HTH-kjøkken. Kjøkkenet har en smart og pen løsning med lagringsplass i overskap og skuffer, samt integrerte hvitevarer. Hvitevarer består av ovn, stekeplate, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Kjøkkenet har en stor servanten med "gull-kran", og belysning under overskapene. Det er plass til et hyggelig spisebord, samt sofakrok. Rommet har rikelig med naturlig lys fra store vindusflater og fransk balkong. Det er 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett på gulv, og en fin moderne farge på vegg. Takhøyden er på hele 3,45 meter.

STUE

Stuens store vindusflater fra gulv til tak som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her har du plass til å innrede med sofa og annet ønsket møblement. Du har også plass til å innrede med hyggelig spisebord. Fra stuen har du åpning til en fransk balkong.

BAD

Flislagt bad med baderomsinnredning som består av dusjhjørne med foldbare glassdører, vegghengt wc, servantskap med skuffer og speil med belysning. Badet er delikat med store, moderne fliser, downlights og varme på gulv. Opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM

Soverom med god plass til å innrede med dobbeltseng med tilhørende møblement og garderobeskap som gir rom for godt med oppbevaringsplass. Rommets store vindusflater gir godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

PRIVAT PARSELL PÅ TAKERRASSEN:

Leiligheten disponerer en egen parsell på ca. 6 kvm på takterrassen.

INNENDIGE OVERFLATER:

Gulv: 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett, fliser

Vegger: Malte slette vegger, fliser.

Himling: Malt himling i betong/malt gips.

HVITEVARER

Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 41 m²

BRA totalt: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 41 m² Entré, stue, kjøkken, bad og soverom

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 200 000,-

pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

FELLESKOSTNADER

Kr. 2 735,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer fjernvarme og varmt tappevann, kommunale avgifter, forsikringer, drift og vedlikehold, trappevask og honorarer.

Herav:

- Totalbeløp felleskostnader: 2 734,78 kr i måneden
- Felleskostnader lik: 377,78 kr i måneden
- Takparsell: 25,00 kr i måneden
- Felleskostnader BO: 1 863,00 kr i måneden
- Internett: 469,00 kr i måneden

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 877 121,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 508 483,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 4 200 000,- (Prisantydning)

kr. 105 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 106 090,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 306 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

3205/81/74/4:

02.06.1890 - Dokumentnr: 900013 - Bestemmelse om veg

Pantebok 16-25-537

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:74

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2020 - Dokumentnr: 3058213 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Utbyggingsavtale av 05.05.2018 for kvartal 10 i Lillestrøm: Brandvoldgata - Nittedalsgata - Adolph Tidemannsgate

- Torvgata

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

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

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:74

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2020 - Dokumentnr: 3387017 - Erklæring/avtale

Avtale om kostnadsfordeling og rettigheter for Kvartal 10

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:74

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2023 - Dokumentnr: 453370 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Rettighetshaver allmennheten

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Det er tinglyst en varig servitutt som sikrer allmennheten rett til ferdsel og opphold på nærmere angitte utearealer/torg på eiendommen. Arealene skal være offentlig tilgjengelige og kan ikke stenges eller disponeres på en måte som hindrer allmenn bruk uten kommunens samtykke. Eier/sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av arealene. Servitutten er en del av reguleringen for området og følger eiendommen.

03.05.2023 - Dokumentnr: 453370 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2023 - Dokumentnr: 453408 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2023 - Dokumentnr: 453408 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.2023 - Dokumentnr: 333047 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 40/4878

01.01.2024 - Dokumentnr: 160978 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:74 Snr:4

GRUNNBOKSDATO

05.01.2026

FORSIKRINGSSKAP

Tryg Forsikring

POLISENUMMER

8656946

OM SAMEIET

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

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.

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

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.

KOMMENTAR FELLESgjELD

Ingen lån registrert.

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Sameiet har ingen lån registrert på selskapet.

ANDEL FORMUE

Kr. 10 571,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

SIKRINGSFOND

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

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjanse for naboer. Kjøledyr skal være under eiers kontroll ved opphold i Sameiets arealer. Ekskrementer etter kjøledyr skal fjernes. I henhold til vedtektene er dyrehold tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter det kan være verdt å bemerke seg:

-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.

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

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

-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.

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

-Naboeiendommen gnr XX. Bnr XXX, eid av Norgesgruppen» har iht avtale av 5.9.2018 rett til å forberede for og etablere kjørbart 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.

Husordensregler det kan være verdt å bemerke seg:

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

-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.

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

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

-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.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Det avholdes dugnad i sameiet.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

19.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Ernest Kastrati, Partner/Eiendomsmegler

Epost: ernest@notar.no

Mobil: 482 90 120

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum		(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.)	kr.	3 490,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr.	3 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmedlere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er

eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Egenerklæringsskjema, datert 11.12.2025

Boliginformasjon, datert 11.11.2025

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

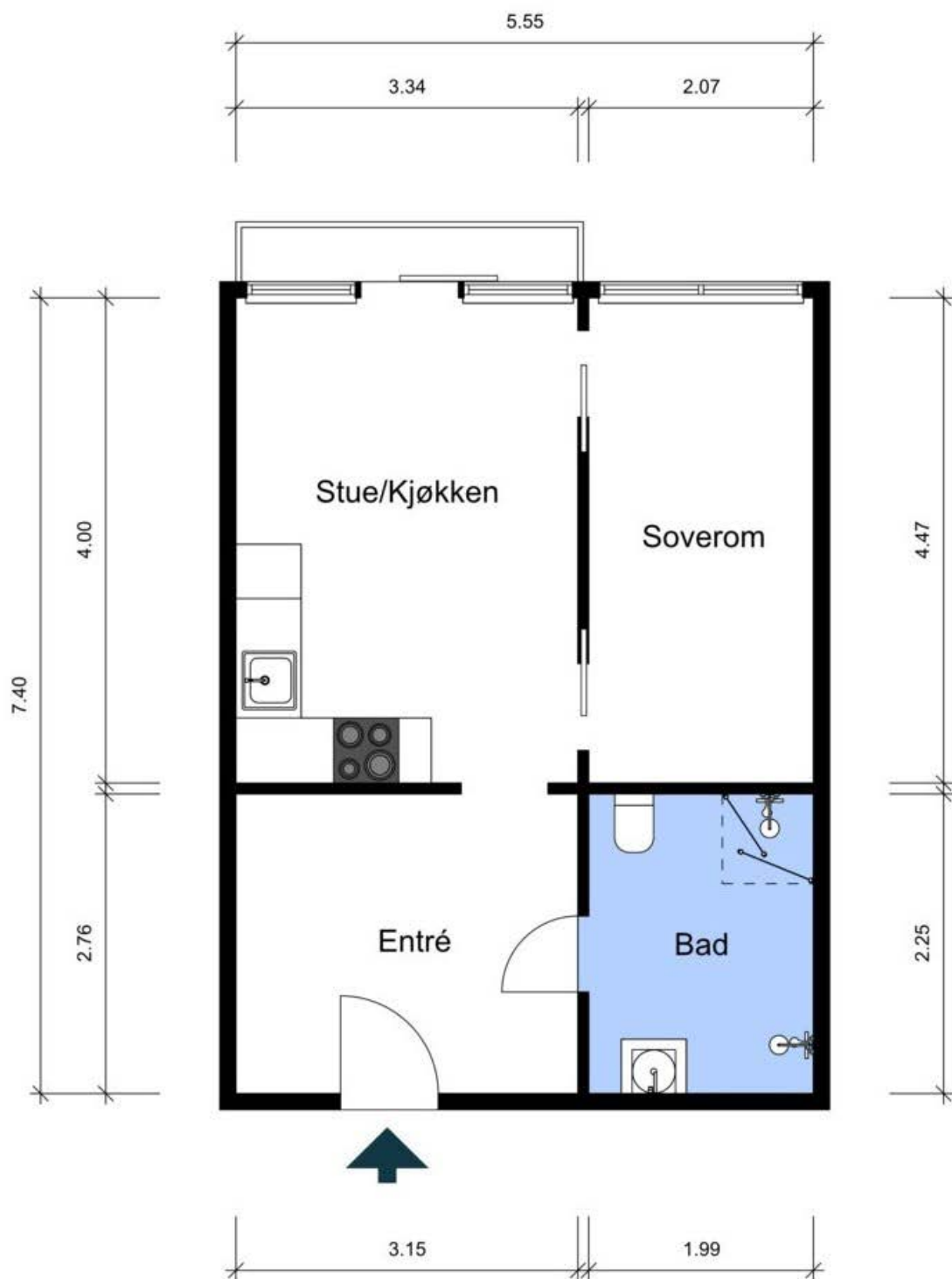
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

TORVGATA 11B

Egenerklæringsskjema, datert 11.12.2025

Boliginformasjon, datert 11.11.2025

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0126/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kieu Trang Bui	Duy Tung Nguyen
Gateadresse	
Torvgata 11B	
Poststed	Postnr
LILLESTRØM	2000
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 17-0126/25

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 nedstigende 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kieu Trang Bui	90c7fde70ee33d4dfe0a3 f4777448f1bf0a0fd4d	11.12.2025 13:03:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Duy Tung Nguyen	ba0e712c1a85a3ca10eaac 8467ef7b008c0ae27d	10.12.2025 14:15:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0126/25

- 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>



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

24. april 2024 kl. 18:30, Lokalene til Frelsesarmeen, Brandvoldgata 9, 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av referent og protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. TV - Internett - status info.
5. # 1&2 Innkomne forslag, utbedringer balkonger
6. # 3 Innkomne forslag: Erstatt rullestolheis med rampe i kjellerbod område.
7. #4 Innkomme forslag krav til kjøretøy i garasjen
8. #5 Innkomme forslag sameiet organiserer og betaler for utvendig vindusvask
9. Revidering av husorden regler.
10. Årsrapport og årsregnskap
11. Arbeidsgruppe - 1års kontroll.
12. Hage gruppe
13. Fastsettelse av honorarer
14. Valg av tillitsvalgte - Valg komite og Styre

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Håkon Ingvaldsen

Sak 2

Valg av referent og protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag referent: Erik Aurdal,

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

TV - Internett - status info.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styret har forhandlet fram en løsning hvor vi kunne stå i kr 418/mnd og få en litt redusert tjeneste (Frihet M) eller øke kostnaden til kr 469/mnd og få en noe bedre tjeneste (Frihet L 320 poeng). Styret har valgt å takke ja til Frihet L da dette produktet er 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.

Forslag til vedtak

Styrets anbefaling følges.

Vedlegg

1. Produktark Frihet L feb 2023 print3.pdf
2. Produktark Frihet M nov.pdf
3. Tibud Telenor.png

Sak 5

1&2 Innkomne forslag, utbedringer balkonger

Forslag fremmet av:

Martin Lau, Janne Løvlie

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Fra Martin Lau.

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

Teknisk løsning eller kostnad er ikke spesifisert.

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

Fra Janne Løvlie

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

Det er fremlagt 2 kostnads forslag:

1. fra HB Blikk AS – totalt kr 671.775
2. fra Scandic Markiser – totalt kr 158.750

Styrets innstilling

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

a)

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

- For # 1&2 Innkomne forslag, utbedringer balkonger
- Mot # 1&2 Innkomne forslag, utbedringer balkonger

b)

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

1. Et grundigere behovsanalyse og forslag utarbeides og fremlegges for årsmøtet 2025.
2. Alle enheter pålegges en ekstraordinær innbetaling på kr 3500 og vi bestiller tilbudet fra Scandic Markiser

Vedlegg

4. Tilbud.pdf
-

Sak 6

3 Innkomne forslag: Erstatt rullestolheis med rampe i kjellerbod område.

Forslag fremmet av:

Martin Lau

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

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. Rullestolheisen krever ikke ettersyn eller godkjenning før den faktisk må i bruk.

a)

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

- For # 3 Innkomne forslag: Erstatt rullestolheis med rampe i kjellerbod område.
- Mot # 3 Innkomne forslag: Erstatt rullestolheis med rampe i kjellerbod område.

b)

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

1. Årsmøtet følger styret sin innstilling

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

Sak 7

#4 Innkomme forslag krav til kjøretøy i garasjen

Forslag fremmet av:

Anonym

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Ordensreglene pkt 8 oppdateres med setningen "Kjøretøy som parkeres i sameiets garasjeanlegg skal være registrerte, i forskriftsmessig stand, forsikrede og kjørbare."

Sak 8

#5 Innkomme forslag sameiet organiserer og betaler for utvendig vindusvask

Forslag fremmet av:

Kaja Ekeberg Bodin

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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.

Vedlegg

5. Tilbud vask leilighetene.png

Sak 9

Revidering av husorden regler.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#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.

Sak 10

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

6. Årsrapport-0971 Kvartal 10 Sameie-agreement draft.pdf

Sak 11

Arbeidsgruppe - 1års kontroll.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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 brannører åpne i oppgang 1.
- [] Manglene mulighet for å holde temperaturen i leilighetene under 30 grader på varme sommerdager.
- [] Generelt dårlig og unøyaktig blikkenslager arbeid på karmen, rundt dører osv.
- [] Manglende vannbrett på balkonger gir nedsatt bruksverdi på balkonger.
- [] Mange eksempler på slett kvalitet på elektroinstallasjon og oppsett av tjenester. Dårlig eller ingen oppfølging fra elektroleverandør.

Flere saker må gjerne legges til!

Styrets innstilling

Det er ønskelig med 3-5 stykker i arbeidsgruppen.

Forslag til vedtak

Arbeidsgruppen etableres, resusser kan melde seg direkte til Håkon eller Pål

Sak 12

Hage gruppe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Kan melde seg direkte til Janne!

Sak 13

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000

Sak 14

Valg av tillitsvalgte - Valg komite og Styre

Valg komiteen arbeider med forslag for sammensetning av Sameiets styre og andre vesentlige verv.

Innstilling

Vedlagt innstilling fra Valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Pål Morten Johansen

Pål Morten og Thor har lagt ned et bra og seriøst arbeid på å finne kandidater til styret.

- Thor Nordahl

Pål Morten og Thor har lagt ned et bra og seriøst arbeid på å finne kandidater til styret.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Gunnar Kamphus
- Ellen Margerethe Bull

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen.pdf



Frihet L



Frihet L gir deg 320 poeng slik at du kan velge hvor mye TV og/eller bredbånd du vil ha i fellesavtalen.



Slik fungerer poengsystemet

Frihet-produktene inkluderer et visst antall poeng. Disse poengene kan du fritt bruke til å velge de tjenestene som du selv ønsker. Du kan endre bredbåndshastighet og TV- og strømmeinnhold så ofte du vil, uten ekstra kostnad. Ulike hastigheter og TV-innhold koster ulikt antall poeng.

Har du behov for mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker uten bindingstid. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din.

TV			Bredbånd					
Uten TV 0 poeng Vedlegg 1	T-We Basis 100 poeng Forhåndsvalgt	Valgfritt innhold 120 poeng Forhåndsvalgt	50 Mbps 0 poeng	100 Mbps 40 poeng 11 av 37	250 Mbps 60 poeng	500 Mbps 100 poeng Forhåndsvalgt	750 Mbps 300 poeng Produktark Frihet L feb 2023 print3.pdf	1000 Mbps 400 poeng 11 av 37



Telenor T-We

Vi har forhåndsvalgt T-We Basis (100 poeng) og et startoppsett med de mest populære kanalene (inntil 120 poeng). Disse er markert i blått. Valgfritt innhold kan endres så ofte du vil. Kjøp av ekstra poengpakker med 20 poeng uten bindingstid koster 29 kroner per måned.

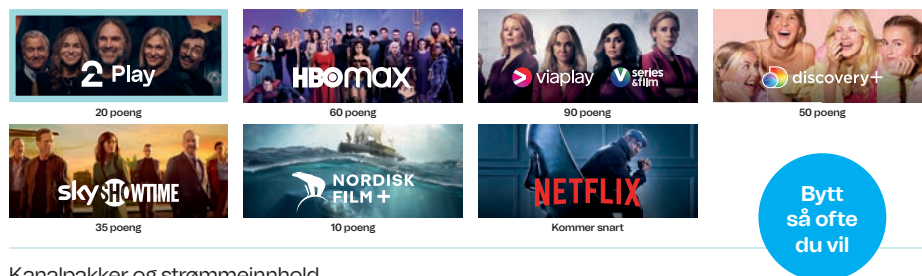
T-We Basis

Basispakke med de mest populære kanalene. Inkluderer også ukesarkiv på kanalene og programarkivet til TVNorge.



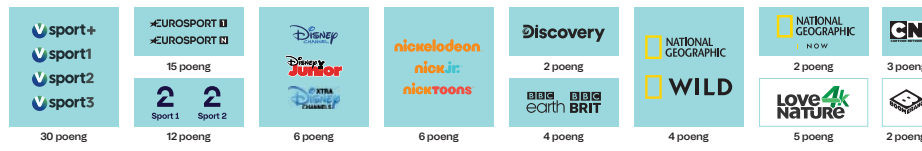
Valgfritt innhold

Strømmetjenester



Kanalkpakker og strømmeinnhold

Her finner du både TV-kanaler og strømmeinnhold satt sammen innenfor den sjangeren du ønsker



Valgfrie kanaler

1-3 poeng per kanal



T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett og Apple TV. Du får underholdning overalt – enten du er hjemme, på hytta eller på ferie i Europa.



PRODUKTTILBUDET KAN BLI ENDRET. ENKELTE STRØMETJENESTER HAR BINDINGSTID DE FØRSTE 30 DAGENE

©2023 Telenor Norge AS. Alle rettigheter reservert.

Bredbåndshastigheter

1000
Mbps
440 poeng

100 poeng



Bytt
når du
vil

Inkludert i T-We Basis	20 poeng	50 poeng	60 poeng
90 poeng	50 poeng	10 poeng	80 poeng (standard) / 120 poeng (premium)

 	 15 poeng	 	 2 poeng	 5 poeng	 	 	 2 poeng
30 poeng	 12 poeng	 4 poeng	 3 poeng	 6 poeng	 4 poeng	 2 poeng	

1-3 poeng per kanal



Produktark Frihet M nov.pdf

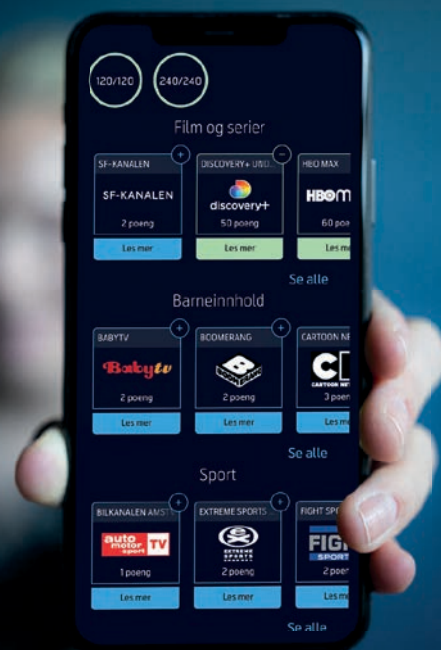
PRODUKTTILBLIDET KAN BLI ENDRET ENKELT STRØMMET TENESTER HAR BINDINGSTID DE FØRSTE 30 DAGENE



Slik fungerer poengsystemet

Frihet-produktene inkluderer ulike antall poeng som hver enkelt kan bruke til å velge hvor mye bredbånd, TV- og strømmeinnhold man ønsker og man kan endre innholdet så ofte man vil uten ekstra kostnad.

Har man behov for mer poeng enn det som er inkludert, har man mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker á 20 poeng til 29 kroner per måned.



40 000

falske nettsider blokkeres
av Telenor hver eneste måned

Mesteparten

av all datatrafikk i Norge går
gjennom våre tjenester og
infrastruktur

2 av 3

nordmenn har vært utsatt
for datakriminalitet

Din digitale sikkerhet

Sikrere hjemmenett med WiFi-ruter fra Telenor

Vårt WiFi-utstyr oppdateres automatisk mot nye sikkerhetstrusler. Dette reduserer risikoen for at uvedkommende får tilgang til hjemmenettet ditt.

Telenor sikrer hele nettet

Vi er i en unik posisjon der vi eier, drifter og beskytter hele bredbåndsnettet, fra kjernenettet hos oss til hjemmenettet hos deg.

Vedlegg 2

Sikkerhetstjenesten Nettvern+

Nettvern+ er et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider, for eksempel nettsider som potensielt kan inneholde svindelforsøk, phishing, skadelig programvare og andre digitale trusler. Med Nettvern+ aktivert, er du og dine enda tryggere i den digitale hverdagen.

Telenor beskytter samfunns- kritisk infrastruktur

Vårt ledende sikkerhetsmiljø jobber kontinuerlig for å trygge landets digitale infrastruktur, og sikre ditt hjemmenett.

14 av 37

Produktark Frihet M nov.pdf

Vedlegg 3 til sak 4. TV - Internett - status info.

Fra: [Fagersand Lasse André](#)
Til: [Håkon Ingvaldsen](#)
Kopi: erik.aurdal@gmail.com
Emne: RE: E-post Kvartal 10 (INTERNAL)
Dato: mandag 11. mars 2024 14:07:42
Vedlegg: [image002.png](#)
[Produktark Frihet M nov.pdf](#)
[Produktark Frihet L feb 2023 print3.pdf](#)

Hei Håkon,

Da har vi fått en vurdering fra juridisk hos oss.

Avtalen om utbygging av infrastruktur ble inngått med utbygger, Kvartal 10 Bolig AS («Kunden»), som pliktet å overføre denne til sammenslutningen som etableres etter at boligprosjektet var ferdigstilt, jfr. avtalens pkt. 1 siste avsnitt. Avtalen som er inngått mellom partene er Frihet S der det henvises til gjeldene produktark som gir 200 poeng slik at du kan velge om du vil ha T-We og / eller bredbånd i fellesavtalen. Vi ser dog at vi ikke har vært tydelige nok på at produktet ikke var klart da boligene ble ferdigstilt, og at dere derfor fikk levert «vente produkt» som dere har hatt frem til februar.

Vi lever av fornøyde kunder, og vil strekke oss for at dere skal være nettopp det. Som jeg nevnte i siste mail er det dessverre ikke mulig å legge dere tilbake til gammel portefølje **Komplett** igjen.

Jeg vil derfor tilby dere Frihet M som både inkluderer TV og Bredbånd, inkludert kostnad for T-We Box II for samme pris som i dag.

Alternativt Frihet L til en svært god pris.

For begge avtaler kan dere enkelt via Min Side flekse fritt mellom våre ulike tjenester.

1. Frihet M 260 poeng **kr 399,-** pr. mnd /enhet
2. Frihet L 320 poeng **kr 469,-** pr. mnd /enhet.

Ønsker dere eventuelt å kjøpe dere ut av avtale legger jeg til grunn at det er igjen 23 mnd. avtaletid. Kostnaden vil da være pr. mars totalt **415 265,-**

Håper mitt utspill blir positivt mottatt.

Med vennlig hilsen
Lasse André Fagersand

Infrastructure & Partner Manager MDU
BB & Home Network
Telenor Norway





HB BLIKK AS



Lillestrøm 08.04.2024

Tilbud Beslagsarbeider QX

Tilbudet gis for øvrig under følgende forutsetninger:

Tilbudet er basert på oversendte dokumenter.

Det gjelder avledning av vann fra terrassedekker og løsning er tiltenkt tilsvarende som ved nabokvartal.

Alle poster ifm beslag er priset i 0,9mm aluminium i en std RAL farge.

Vi har også lagt til en opsjon på 2-sidig lakk av beslagene.

Alle mengder avregnes iht. faktuski montert og levert

Vi må ta forbehold om evt vektbegrensninger på dekke over parkeringskjeller og forutsetter at vi kan benytte lift for å utføre arbeidene

Det forbeholdes samtidig om at det stilles parkeringsplass til min. 1 stk arbeidsbiler på ved arbeidssted.

For øvrig henvises det til NS 8416.

Vi håper tilbudet er som forutsatt, evt. spørsmål bes rettet til undertegnede.

Med vennlig hilsen

HB Blikk as

John Grimstad-Henninger

Kobber og Blikkenslagermester

Tlf. 46 88 79 79

e-post. john@hb-blikk.no

Vedlegg 5 til sak 8. #5 Innkomme forslag sameiet organiserer og betaler for utvendig vindusvask

Lillestrøm Mars 2024

Tilbud på leilighetsrengjøring QX:

Fast renhold inkluderer:

- Vask av gulv, støvsuging av tepper
- Flekkfjerning på dørkarmen, dørhåndtak og brytere
- Vask av alle vaskbare flater
- Støvtørkes
- Rengjøring av kjøkken og bad
- Rengjøring av alle lister, karmen og dører
- Rengjøring av alt sanitært utstyr
- Utvendig vask av skapdører og skuffer på kjøkken og bad
- Vask av hvitevarer utvendig
- Speil, vask, kran, toalett, dusj og badekar vaskes
- Rengjøring av alle luftventiler, lysbrytere og stikkontakter
- Skift av sengetøy

Tilgjengelige tilvalg:

- Vindusvask - ekstra tid
- Innvendig rengjøring kjøleskap (45 min)
- Innvendig rengjøring av ovn (45 min)
- Andre hvitevarer kan rengjøres/renses - ekstra tid

Pris - fast renhold for kr 488,- inkl. MVA pr time

Estimert tid:

til 50m² - 2 timer

50 - 65 - 2.5 timer

65 - 80 - 3 timer

80 - 100 - 3.5 timer

Den første gangen kan ta lengre tid.

Vi anbefaler rengjøringen er annenhver uke (mest populær).

Er du interessert, ta kontakt for å avtale prøverengjøring, og er du fornøyd med prøverengjøringen lager vi en vaskeplan når det passer deg og lignende.

Du må stille med støvsuger. 😊

Med vennlig hilsen

Milutin Stanic

Montenorgruppen AS

Telefon: 407 28 270

www.montenorgruppen.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Håkon Ingvaldsen	Torgata 11 B
Styremedlem	Erik Aurdal	Torgata 11 B
Styremedlem	Pål Johansen	Torgata 11 B
Styremedlem	Janne Løvlie	Torgata 11 B

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kvartal 10 Sameie

Sameiet består av 61 seksjoner.

Kvartal 10 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931604384, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

81 74

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Kvartal 10 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Arbeidsoppgaver som styret har brukt tid på gjennom året.

- Overtagelse av bygningsmasse og tekniske installasjoner.
- Enhetlig merking av etasjer
Leilighetsnummer og bolignummer var ikke i fase. Dette ble korrigert og ny etasjemerking utført
- Fordeling og merking av boder
Utbygger hadde ved overtagelse rot i tildeling av boder som krevet opprydding og mye dialog med berørte beboere.
- Oppfølging av 6 vannlekkasjer
Det har vært vannlekkasjer i forbindelse med installerte oppvaskmaskiner samt på varmeanlegg.
- Avfallshandtering og rutiner rundt dette
Avfallsløsningen spesielt på papp har krevd en del arbeid for å få til å flyte
- Organisere Elbil ladere
Foreløpig gjøres arbeidet manuelt av styret
- Nøkkelfri adgang til fellesområder
Unloc koblet mot Vibbo er iverksatt på låsbare dører til fellesområder.
- Direkte debitering av oppvarming og varmtvann.
OBOS hadde lagt opp til en årlig avregning med akontobetalinger hver måned. Løsning med direkte fakturering av forbruk hver måned er innført.
- Møblering av takterrasser og inngangsparti.
Møblering og beplantning ble utført delvis på dugnad.
- Merking av Postkasser og bytte av ventilasjons filter.
- Dialog med leverandører for drift og vedlikehold. Primært Kone på heis, Elektrokontakten på Elektro installasjoner og Energima på ventilasjon.
- Styret har arbeidet med å finne sentral løsning for kjøling da flere beboere er plaget med høy temperatur i leilighetene.
- TV/Internett – det har vært mye dialog med Telenor for å holde kostnadene som forespeilet i opprinnelig dialog.
- Leverandør av Vaktmestertjenester og vask i bygget er byttet ut da Styret har vært misfornøyd med kvaliteten på tjenesten levert fra Toma.
- Det er bestilt og levert Wi-Fi dekning og kamera overvåking i elleområder og innganger byggets to nederste etasjer.

Forberedelser ettårs kontroll.

Før sommeren vil styret arbeide sammen med Utbygger og byggherre med reklamasjoner i forbindelse med ettårs kontrollen.

Største punkter til ettårs kontrollen er:

- 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 brannører 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.

Generelt er styret sin oppfatning at bygningsmasse og kvalitet på bygget er av høy kvalitet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Styret satte en relativt høy husleie ved oppstarten, for å ha et godt handlingsrom og få på plass gode løsninger. Vi har valgt å være avventende og forsiktige ved inngåelse av avtaler og gjennom første driftsår opparbeidet en grei buffer. Omlegging av oppvarmingskostnader gjør at sameiet får alt svinn av varme fakturert og dette gir en reduksjon av kostnaden for den enkelte beboer. Husleien er heller ikke regulert opp fra 2023 til 2024

Årets resultat på 816 263 kr vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 739 512.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kvartal 10 Sameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO A5
Munkedam!.velein 45
fo, stbok!. 1704 Vik!!
0121 Oslo

Til arsm0tet i KVARTAL 10 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert **arsregnskapet** til KVARTAL 10 SAMEIE.

Arsregriskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap 2023 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: Oppfyller årsregriskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettsvisende bilde av selskabets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskabsskikk i Norge.
--	---

Aridr.e forhold

Budsjettallene som fremkommer i årSregnskapet er ikke revidert.

Grurinlag 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-regler), og vi har overholdt våre ivrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsf0rers ansvar for arsregnskapet

Styret og talletningsf0rer (ledel::en),er ansvarlig for a tJtarbeide arsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i sam::ivar med regnskapslov.ens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er ogsa ansvarlig for slik intern kontroll son, den finner n dvendig for a kurne tJtarbeide et arsregnskap som il<ke inneholder vesentlig feilinformasjorn, verken som flJlqe av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelse av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

BOO AS, et i/I/Of Sk aksjesets;I:ap. *et* deltaker i BDO Ira natI/O/IBI Lin'ite/I, et efglgs.II.:s.e:Js *ped* tegre:Me: ja ,uoge *I/I/I* del av
det II'temas:jo/I'lille I/e verli:et BDO,:s:om **b** i/I h' uavt f19i e s ISk b er i fte/I'lk:ert. r.:R:'Id. Foretins.re,gl's re:t: NO993 '606 650 MVA.
2.

Penneo Dokumentnr.: HKXSJ-V13GS-SVD10-0FPPZ-BD730-KD53Z



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon uth?Jrt i samsvar med ISA-ene, alltid vil dekke 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

Johan Hlenrik l'orange
 statsautorisert revisor
 (elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HKX5-JV13G55SD060FPF2-BD73Q-KD53Z

Hoo AS, et nor51(akS-Jeseril.I: p. ell'tt i.:er i BDO InterMtorilBI Lir:TIIM:t, et erigels.k_selsl.:ilp t'Tnld t.aegreriset a MI/&r, og er en de.I a tteftitemas.;o,A:tle t'le +,ul: t' et BIXI, som ries il'BI, uav'lel'I ige sel ai er + tt.e ef"lk:ette llarii<t. F4Ueta's.regll:Iteret: NO 9'93 i606 1650 MVA.

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

RESULTATREGNSKAP
fra stiftelsesdato 29.03.2023 - 31.12.2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 589 602	0	2 878 000
Ladeinntekter EL-bil		6 553	0	0
Andre inntekter	3	437 880	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 034 035	0	2 878 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-32 000
Styrehonorar		0	0	-240 000
Avskrivninger	11	-5 694	0	0
Revisjonshonorar	4	-14 335	0	-15 000
Forretningsførerhonorar		-44 916	0	-89 000
Konsulenthonorar	5	-53 396	0	-55 000
Drift og vedlikehold	6	-308 766	0	-451 000
Forsikringer		-86 577	0	-150 000
Kommunale avgifter	7	-385 202	0	-730 000
Kostnader sameie		0	0	-25 000
Energi/fyring	8	-73 514	0	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 092	0	-269 000
Andre driftskostnader	9	-123 280	0	-435 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 217 772	0	-2 681 000
DRIFTSRESULTAT		816 263	0	197 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	2 965	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 965	0	0
ÅRSRESULTAT		819 228	0	197 000
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		819 228		

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Andre varige driftsmidler	11	79 716
SUM ANLEGGSMIDLER		79 716
OMLØPSMIDLER		
Kundefordringer		6 122
Forskuddsbetalte kostnader		122 465
Driftskonto OBOS-banken		1 000 902
SUM OMLØPSMIDLER		1 129 490
SUM EIENDELER		1 209 206
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	13	819 228
SUM EGENKAPITAL		819 228
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 020
Leverandørgjeld		46 623
Energiavregning	12	312 334
SUM KORTSIKTIG GJELD		389 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 209 206
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Lillestrøm, 26.02.2024
 Styret i Kvartal 10 Sameie

Håkon Ingvaldsen/s/

Erik Aurdal/s/

Pål Johansen/s/

Janne Løvlie/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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	1 202 262
Internett bolig	147 627
Felleskostnader likt bolig	135 048
Felleskostnader næring	74 214
Garasjeleie	17 125
Leie garasje	7 200
Felleskostnader likt næring	4 380
Takparsell bolig	1 746
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 589 602

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Startkapital	437 880
SUM ANDRE INNTEKTER	437 880

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 335.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-35 094
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-18 302
SUM KONSULENTHONORAR	-53 396

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-88 126
Drift/vedlikehold VVS	-3 653
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-136 495
Drift/vedlikehold	
heisanlegg	-24 817
Drift/vedlikehold	
brannsikring	-2 574
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 358
Drift/vedlikehold	
garasjeanlegg	-23 275
Kostnader dugnader	-468
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-308 766

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-268 500
Renovasjonsavgift	-116 702
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-385 202

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-42 348
Fjernvarme	-31 166
SUM ENERGI / FYRING	-73 514

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 700
Container	-11 224
Driftsmateriell	-3 816
Lyspærer og sikringer	-742
Vaktmestertjenester	-18 550
Renhold ved firmaer	-37 457
Snørydding	-23 645
Andre fremmede tjenester	-1 937
Andre kontorkostnader	-9 494
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-1 487
Velferdskostnader	-12 208
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-123 280

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 965
SUM FINANSINNTEKTER	2 965

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Utemøbler	
Tilgang 2023	85 410
Avskrivning 2023	-5 694
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	79 716

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNETKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-374 035
SUM INNETKTER	-374 035

KOSTNADER

Fjernvarme tom september	61 701
SUM KOSTNADER	61 701

SUM ENERGIAVREGNING	-312 334
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 13**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2023	2022
Andel bolig	801 454	0
Andel næring	21 336	0
Andel garasje	-3 561	0
SUM EGENKAPITAL	819 228	0

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8656946. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styre i Kvartal 10		tlf nr	leilighetnr	Periode
--------------------	--	--------	-------------	---------

Håkon Ingvaldsen	styreleder	90939099		24/25
Erik Aurdal	medlem	98643819		24/25
Janne Løvlie	medlem	92426612		24/25
Pål Johansen	medlem	97118480		24/25
Bjørn - Gunnar Kamph	varamedlem	41438999		24/25
Ellen Margerethe Bull	varamedlem	98057580		
valgkomite				
Thor Nordahl	leder	47712000		24/25
Pål Morten Johansen	medlem	91731099	H0708	25/25

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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



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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

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: _____

Protokoll fra ordinært årsmøte i Kvartal 10 Sameie

Møtedato: 24.04.2024

Møtetidspunkt: 18.30

Møtested: Frelsearmeens hus, Brandvollgata

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

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

Møtet ble åpnet av Håkon Ingvaldsen.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Håkon Ingvaldsen foreslått.

Vedtak:

Forslag vedtatt.

2. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Erik Aurdal foreslått. Som protokollvitne ble

Wenche Buraas og John Egil Isaksen foreslått.

Vedtak:

Forslag vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak:

Forslag vedtatt.

4. Internett og TV status

Beskrivelse

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

Styret har forhandlet fram en løsning hvor vi kunne stå i kr 418/mnd og få en litt redusert tjeneste (Frihet M) eller øke kostnaden til kr 469/mnd og få en noe bedre tjeneste (Frihet L 320 poeng). Styret har valgt å takke ja til Frihet L da dette produktet er 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 forslag, utbedring balkonger

Saksframstilling:

Fra Martin Lau.

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

Teknisk løsning eller kostnad er ikke spesifisert.

#2 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 rulletoilheis med rampe i kjellerbod område

Saksframstilling:

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

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

Det virker som en veldig ulogisk setup.

Samtidig er det en kontinuerlig kostnad som alle må dekke.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Forslag 1

Årsmøtet følger styret sin innstilling

Forslag 2

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

Vedtak:

Flertatt for styrets innstilling.

7. Innkomne forslag krav til kjøretøy i garasjen

Saksframstilling:

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

Saken er fremmet av

Anonym

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Ordensreglene pkt 8 oppdateres med setningen "Kjøretøy som parkeres i sameiets garasjeanlegg skal være registrerte, i forskriftsmessig stand, forsikrede og kjørbare."

Vedtak:

Flertall for endring av ordensreglene til sameiet.

8. Innkomne forslag sameiet organiserer og betaler for utvendig vindusvask

Saksframstilling:

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

Saken er fremmet av

Kaja Ekeberg Bodin

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Årsmøtet følger styrets innstilling.

Vedtak:

Forslag vedtatt.

9. Revidering av husordensreglene

Saksframstilling:

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

8. Regler for bruk av garasje- og sykkelanlegg

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

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

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

Sykler må oppbevares på egne oppmerkede plasser i sykkelanlegget, det er i utgangspunktet 2 plasser til hver seksjon merket med seksjons nummer (f. eks. H0101).

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

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

Styrets innstilling

For å etterkomme innkommet forslag

Forslag til vedtak:

Ordensreglene oppdateres og kjøretøy som ikke etterkommer ordensreglene bees fjernet innen utgangen av April.

Vedtak:

Forslag vedtatt.

10. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak:

Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak:

Forslag vedtatt.

11. Arbeidsgruppe – 1 års kontroll

Saksframstilling:

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

Større avdekkede saker som skal taes opp med byggherre:

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

Flere saker må gjerne legges til!

Styrets innstilling

Det er ønskelig med 3-5 stykker i arbeidsgruppen.

Forslag til vedtak:

Vedtak:

Infosak – til orientering.

12. Hagegruppe

Saksframstilling:

Beskrivelse

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

Forslag til vedtak:

Vedtak:

Infosak – til orientering

13. Fastsettelse av honorarer

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

Vedtak:

Forslag vedtatt.

14. Valg av tillitsvalgte

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

Vedtak:

Vedtatt.

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

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

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

Vedtak:

Vedtatt.

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

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

Vedtak:

Vedtatt.

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

Pål M. Johansen

Thor Nordahl

Vedtak:

Vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 20.00. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn:

Håkon Ingvaldsen/s/

Fører av protokollen

Navn:

Erik Aurdal/S/

Protokollvitne 1

Navn:

Wenche Buraas/S/

Protokollvitne 2

Navn:

John Egil Isaksen/S/

VEDTEKTER

for

Kvartal 10 Sameie, org. nr.

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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.

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekksjonering 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 beplantning, nyplantning, oppsetting av gjerder og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

Det er ikke gjesteparkeringsplasser i sameiet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-4 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer U1

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

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

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

4-5 Vedlikeholdsplikt for garasjekjeller U1

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

4-6 Kostnadsfordeling U1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

(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 hæverk.

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, fasader, tak, bygningsmassen for øvrig og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

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

11-2 Generelle plikter

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

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

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

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

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

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

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

11-4 Medlemskap i Forening

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

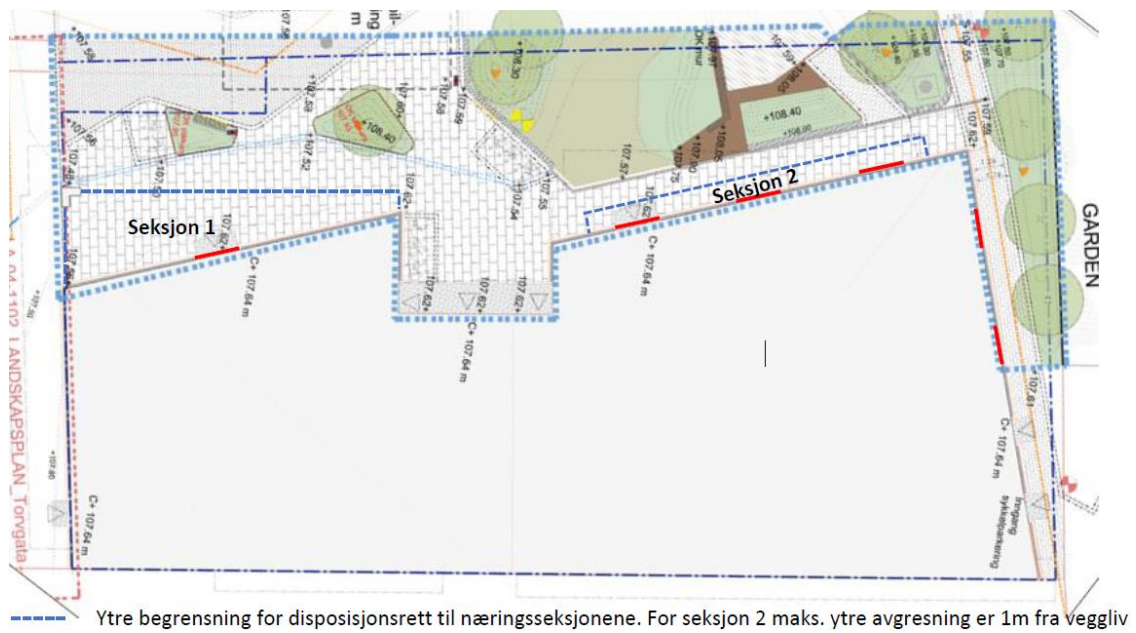
Sameiet er da forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til forening som blir opprettet. Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter vil fremgå av foreningens vedtekter.

—

Vedlegg:

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

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.



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@styrommet.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 sjanse 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 sjanse 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 sjananse for naboer.

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

Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjananse 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 tillatt å skyte ut fyrverkeri fra balkonger/terrasser eller fellesområder.

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

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

6. Fellesarealer - inne

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

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. Kjøledyr skal være under eiers kontroll ved opphold i Sameiets arealer. Ekskrementer etter kjøledyr skal fjernes.

oooOOOooo



Lillestrøm
kommune

Reguleringsplan på bakken

81/74/0/4

Tegnforklaring:

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Bolig / Forretning / Kontor
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg

- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 661 - Bevaring av bygninger
- 1242 - Avkjørsel
- Regulert høydenivå
- 1211 - Byggegrense

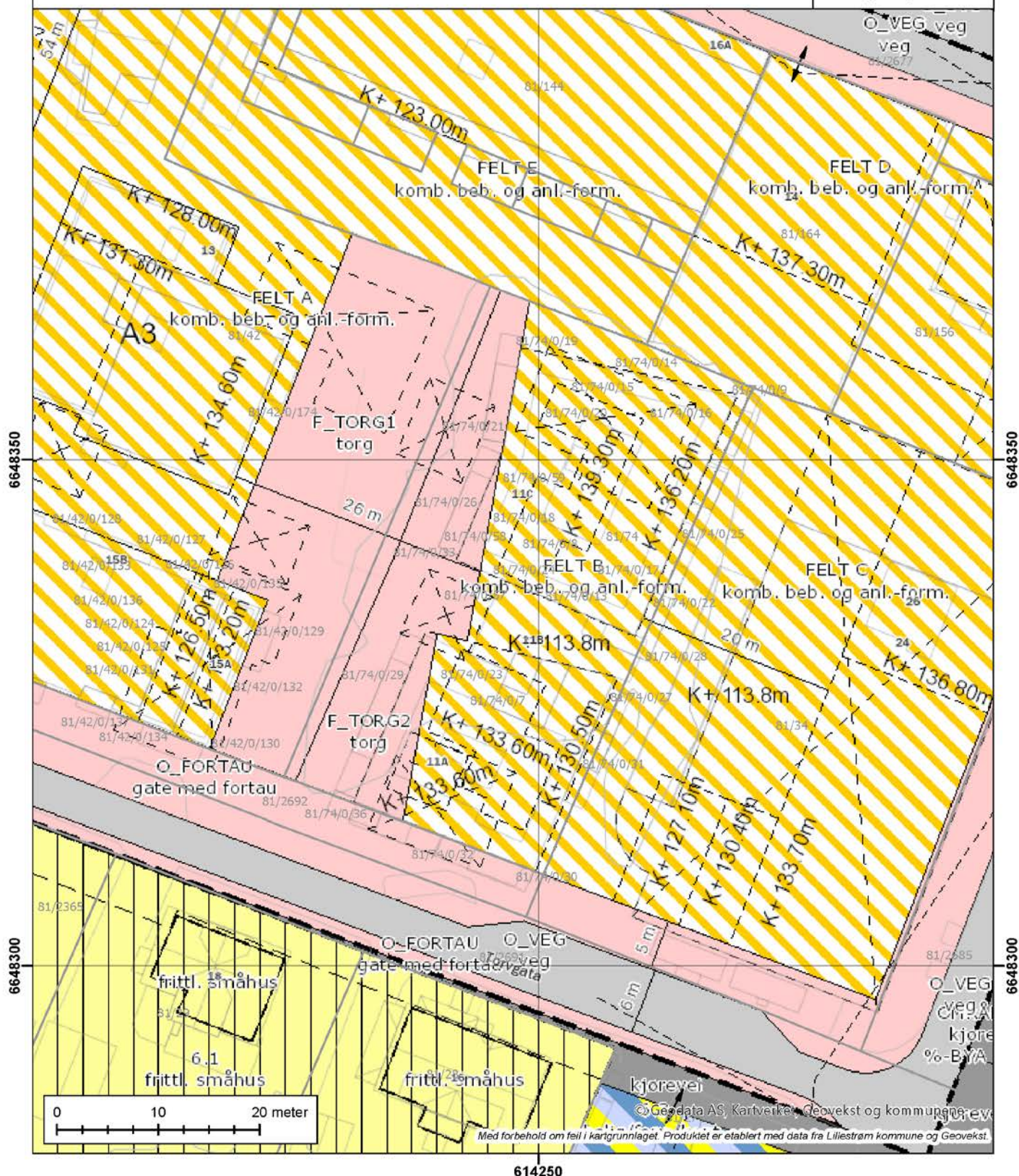
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1222 - Frisiktlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 11.11.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjerformål.



614250



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.

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

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 2

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

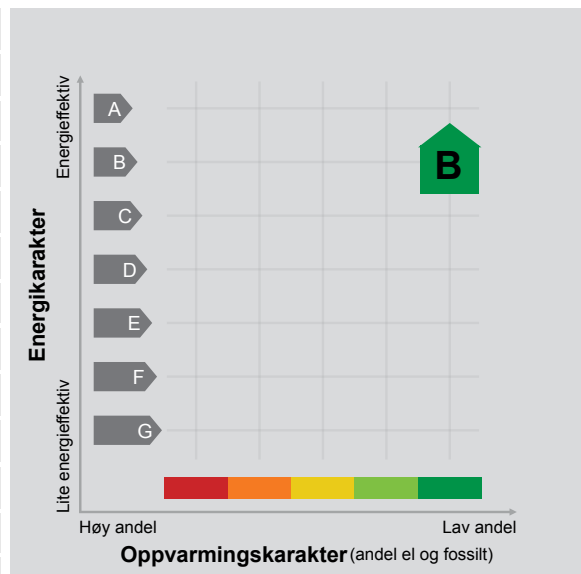
Ehsan Sadiyah Fjellrik
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Torvgata 11B
Postnummer	2000
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	74
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300821968
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	524034a5-ca8e-4e69-8552-9c379812c06f
Dato	20.03.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Torvgata 11B - Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Godt voksne**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

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

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

🚗 Byhaven Parkering Skedsmo	3 min 🚶
🚗 Lading Meierikvartalet P-hus - 1493	6 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

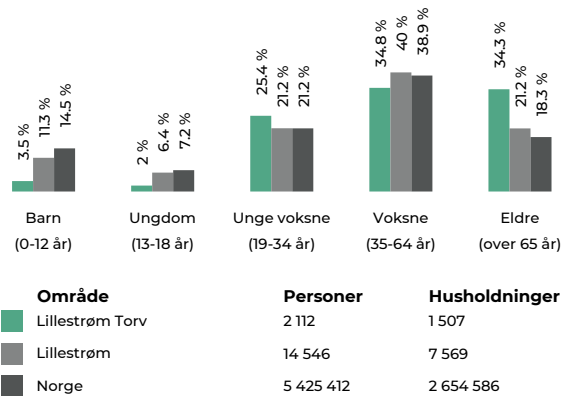
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
15 barn	0.4 km
Måsan barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
54 barn	0.9 km
Volla barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
179 barn	1 km

Dagligvare

Kiwi Lillestrøm	1 min 🚶
PostNord	0.1 km
Coop Prix Lillestrøm Torv	4 min 🚶
PostNord	0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog
3. Gående

Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 82/100

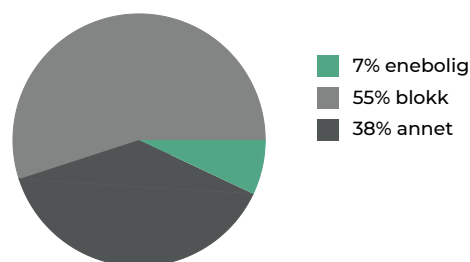
Vedlikehold veier

Godt velholdt 79/100

Sport

⚽	Lillestrøm videregående Aktivitetshall	7 min 🚶 0.5 km
⚽	Volla skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚶 0.6 km
🚴	EVO Lillestrøm	5 min 🚶
🚴	Sterkere Trening	6 min 🚶

Boligmasse



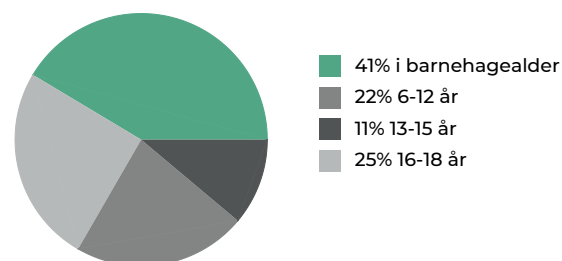
«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

Sitat fra en lokalkjent

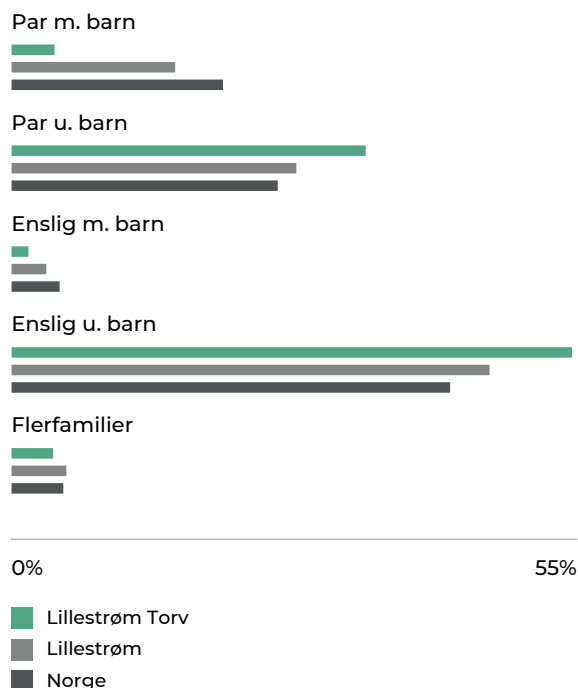
Varer/Tjenester

📍	Lillestrøm Torv	4 min 🚶
📍	Vitusapotek Lillestrøm Torv	4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

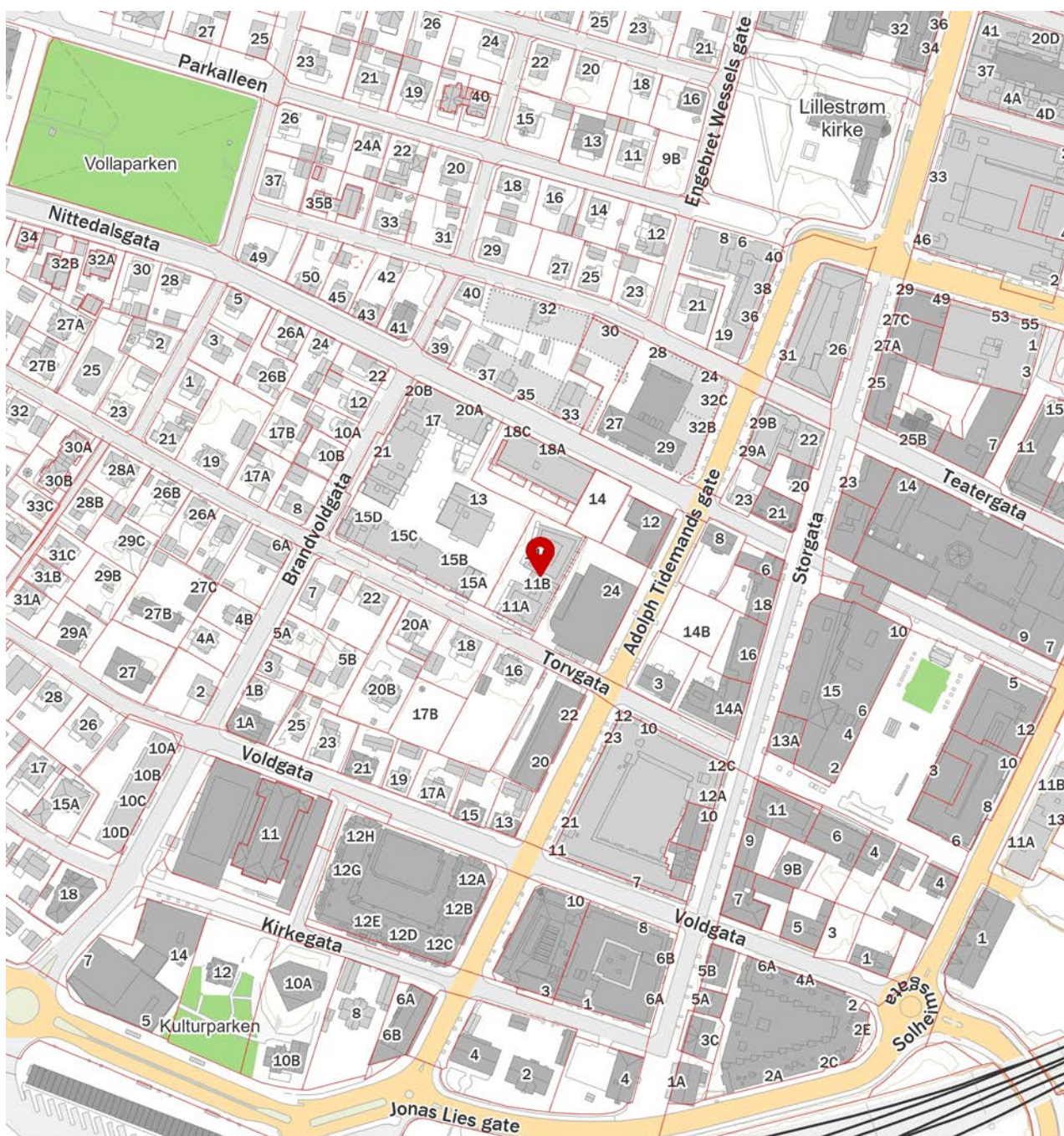
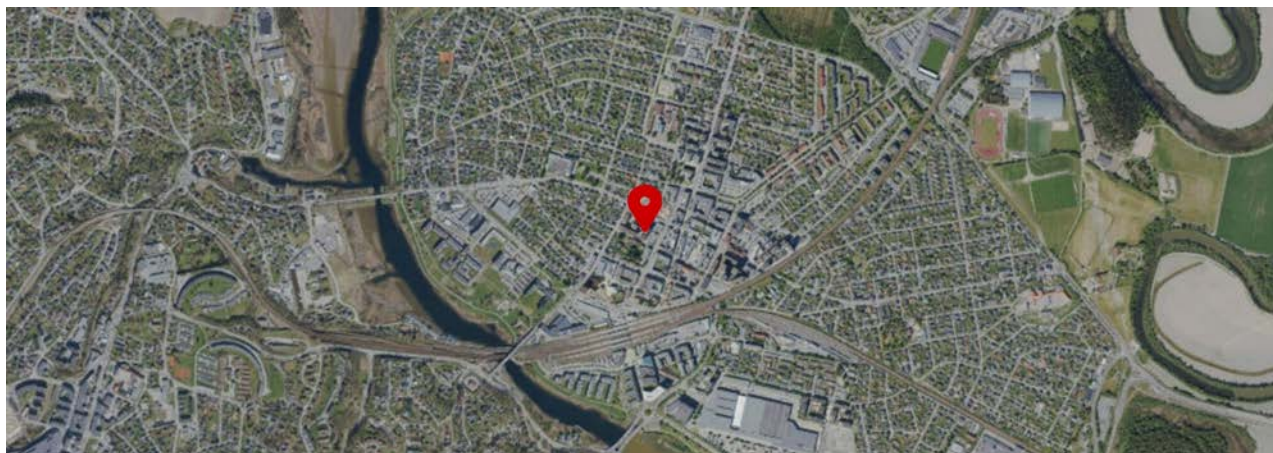


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

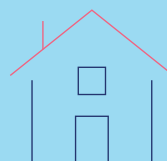
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0126/25

Adresse: Torvgata 11B, 2000 LILLESTRØM, gnr. 81, bnr. 74,
snr. 4 i Lillestrøm kommune.

Kontaktperson: Ernest Kastrati

Tlf: 482 90 120

Epost: ernest@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/