

notar



Lillestrøm

Torvgata 11B

Eierleilighet | BRA-i/BRA Total 41/41 kvm | 1 soverom

Totalpris kr. 4 205 840,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.



Lekker 2-roms fra 2023 m/privat parsell på felles takterrasse. Romslig takhøyde-3,45 m. Sentral og attraktiv beliggenhet

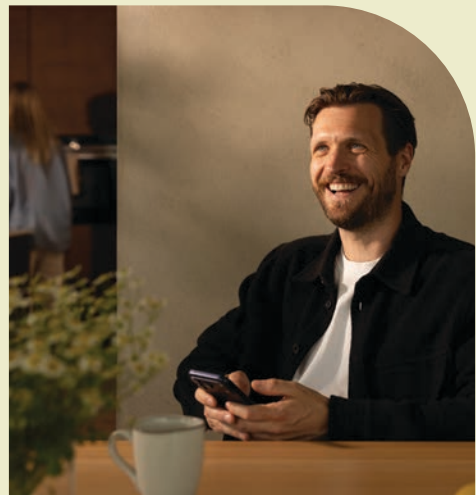
Innhold

Nøkkelinformasjon	5
Plantegning	7
Bilder	10
Ditt nye nabolag	17
Om eiendommen	20
Vedlegg	30
Budskjema	124

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Torvgata 11B, 2000 LILLESTRØM
Prisantydning	Kr 4 090 000,-
Omkostninger	Kr 115 840,-
Totalpris	Kr 4 205 840,-
Fellesutgifter	Kr 2 554,-
BRA-i/BRA Total	41/41 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2023
Soverom	1
Etasje	2

Din megler



Ernest Kastrati

Partner/Eiendomsmegler

ernest@notar.no
482 90 120

Med over 10 års erfaring som eiendomsmegler, både i privatmarkedet og som prosjektmegler, har jeg en unik helhetlig forståelse av eiendomshandler. Jeg vet at eiendom er mer enn bare en investering – det handler om å finne det rette hjemmet, skape verdier og ta informerte beslutninger. Min jobb er å gjøre prosessen så enkel, trygg og lønnsom som mulig for deg.

Min erfaring gir meg innsikt i både kjøpers og selgers perspektiv, og jeg er opptatt av å tilby deg en skreddersydd opplevelse med høy kvalitet i alle ledd.

Jeg legger stor vekt på detaljer, spesielt når det gjelder presentasjon av boliger. Profesjonell fotografering og visuell fremstilling er viktige verktøy for å få frem eiendommens beste egenskaper og tiltrekke de rette kjøperne.

I tillegg er jeg opptatt av å gi deg strategiske råd og veiledning gjennom hele prosessen. Enten det gjelder riktig prisfastsettelse, valg av markedsføringsstrategi, eller timing på salg, sørger jeg for at du tar informerte og lønnsomme beslutninger.

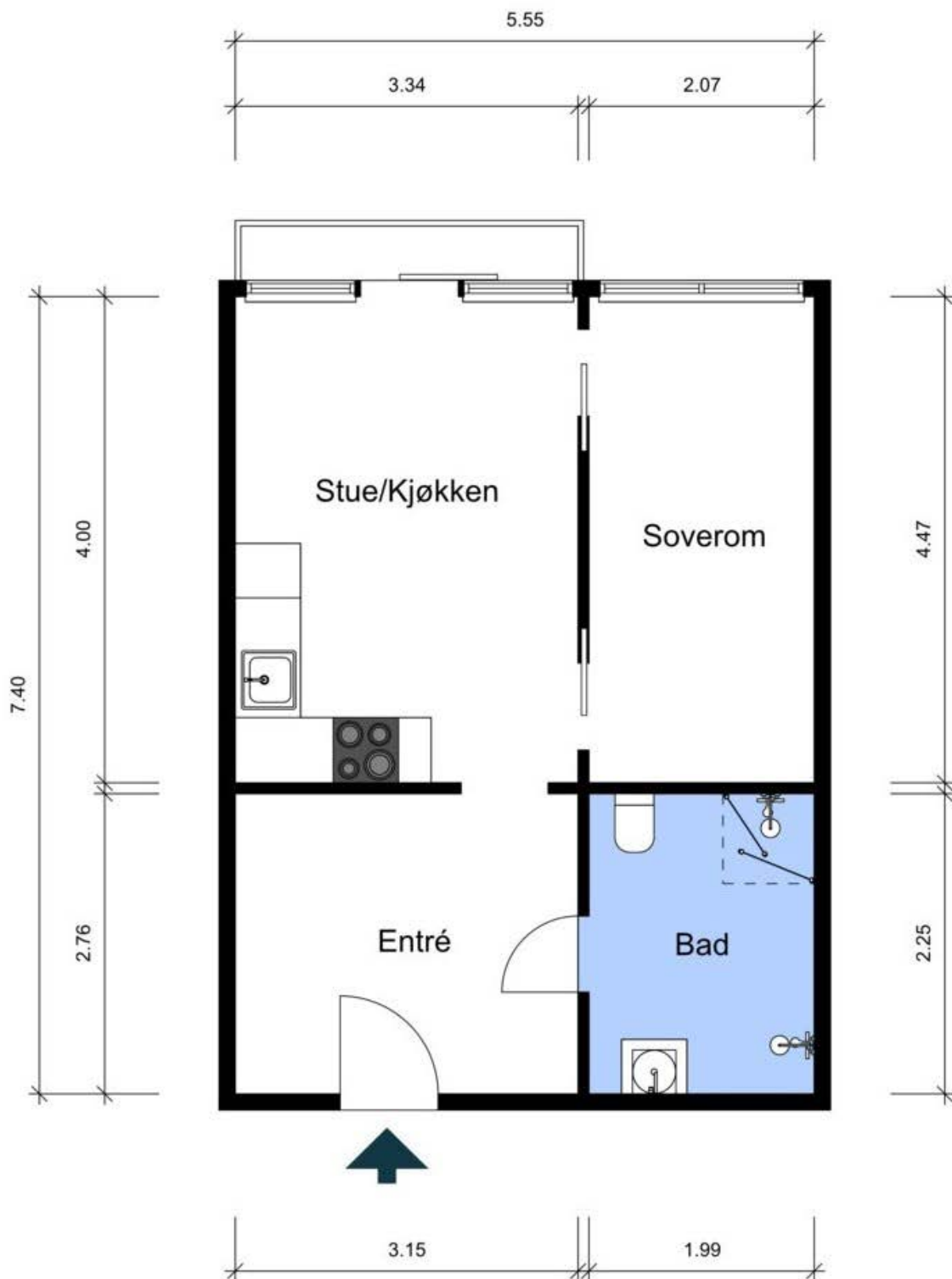
Jeg har et bredt nettverk og kan bistå med alt fra finansiering til boligstyling. Mitt mål er alltid å levere en profesjonell og førsteklasses eiendomshandelsopplevelse.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende samtale – jeg er her for å hjelpe deg med dine eiendomsmål.

Torvgata 11B

Plantegning





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

Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.















Velkommen til Torvgata 11B

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
- 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
- Nybygg-garanti til 2028

Bli kjent med 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.



Torvgata 11B

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Torvgata 11B, 2000 LILLESTRØM

Oppdragsnummer

17-0126/25

Selger

Duy Tung Nguyen
Kieu Trang Bui

Matrikkel

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

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

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

Ja. There is drill holes on the wall to hang the accessories - around ~130-140cm from the floor.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

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, ikrafttredelse 14.06.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål, nåværende.

I henhold til midlertidig brukstillatelse er et nabobyg (Kiwi) 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.

TV/Internett/Bredbånd

Global Connect er sameiets leverandør av internettjenester.

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 utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

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

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 kjøøl/frysenskap. 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.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulv: 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett, fliser
Vegger: Malte slette vegger, fliser.
Himling: Melt 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. 4 090 000,-

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Felleskostnader

Kr. 2 554,-/mnd

Felleskostnader inkluderer

Internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, trappevask og honorarer.

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. 4 090 000,- (Prisantydning)

kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 102 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

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

kr. 115 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 205 840,- (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

Forsikringsselskap

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 sjenanse for naboer. Kjæledyr skal være under eiers kontroll ved opphold i Sameiets arealer. Ekskrementer etter kjæledyr 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 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.

-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.

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

05.10.2026

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

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 eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig 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

Eiendomsmeglere 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 deknings salg 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.

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.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. Bli kjent med boligen

Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. By på boligen

Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Torvgata 11B

Vedlegg

Egenerklæringsskjema

Boliginformasjon

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

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

Tilbehørsliste

Soderberg 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	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand Forsikring
Polise/avtalnr.	1453497

Document reference: 17-0126/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

There is drill holes on the wall to hang the accessories - around ~130-140cm from the floor.

Initialer selger: KTB, DTN

1

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

Document reference: 17-0126/25

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider.
☒ Nei ☐ Ja
- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0126/25

Tilleggs kommentar

There are drill holes on the wall to hang furnitures and TV.

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/en næringsseidendom
- 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 næringsseidendom, 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 17-0126/25

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trang Bui	5782cc441eb47827d49f4f 9e55fa8a96af9d7f7e	04.10.2026 19:40:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tung Nguyen Duy	ba0e712c1a85a3ca10eaac 8467ef7b008c0ae27d	04.10.2026 15:51:04 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>

Oslo Eiendomsmegling AS
 Notar Oslo v/Michelle Monsen Sveen
 Pb. 3026 Alexander Kiellands plass, 0132 OSLO
 E-post: michelle@notar.no

Deres ref.: 17-0126/25 . Vår ref.: 0971-1-04

Dato: 29.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Kvartal 10 Sameie
 Organisasjonsnr: 931604384
 Seksjonseier: Bui, Kieu Trang
 Medeier: Nguyen, Duy Tung
 Leilighetsnummer: 04
 Adresse: Torvgata 11 B, 2000 LILLESTRØM
 Seksjonsnummer: 4
 Gnr. 81
 Bnr. 74

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 554,41,-

Herv:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader lik	392,89	
Takparsell	25,00	
Felleskostnader BO	1 937,52	
Internett	199,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	316,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	11 835,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 971
KVARTAL 10 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i KVARTAL 10 SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2026 kl. 18:00, Frelsesarmeen, Brandvoldgata 21, 2000 Lillestrøm.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. 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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap.
6. Endring av prinsipp for TV og internett (strategisk sak)
7. Oppdatering av vedtektene.
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i KVARTAL 10 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Håkon Ingvaldsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

1 beboer fra Hver oppgang uten direkte tilknytning il styret

Forslag til vedtak

Thor Nordahl og Pål Morten Johansen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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 pålydende kr. 165 963,- overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 0971 Årsregnskap 2025.pdf
- 2. 971 Kvartal 10 Sameie revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Endring av prinsipper for TV og internett (strategisk sak)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har i perioden avsluttet en treårig avtale med Telenor for levering av TV- og internett leveranse.

Erfaringer fra eksisterende avtale

Den tekniske leveransen fra Telenor har vært stabil og tilfredsstillende. Samtidig har avtalen vært krevende å følge opp kommersielt, med gjentatte forsøk på prisøkninger utover normal regulering. Dette har medført betydelig oppfølging fra styret for å holde kostnadene nede.

Per i dag er kostnaden for tjenesten høyere enn det den enkelte beboer faktisk betaler, da styret har valgt å motregne urettmessig over fakturering i sluttoppgjøret.

Avtalen med Telenor er nå sagt opp.

Brukerundersøkelse

Styret har gjennomført en spørreundersøkelse i sameiet (17 svar av 54 enheter) for å kartlegge behov:

- Alle respondenter ønsker internett (grunnleggende infrastruktur)
- Ca. 50 % ønsker TV-løsning
- Kostnadsnivå er en viktig faktor for de fleste

Vurderte alternativer

Styret har innhentet tilbud fra flere leverandører:

- Telenor og Viken Fiber: kombinasjonsløsninger (TV + internett + poengsystem)
- Telia: ikke mottatt tilbud
- GlobalConnect: ren internett leveranse

Styret har vurdert at kombinasjonsløsninger i praksis innebærer at alle beboere betaler for TV-innhold som kun benyttes av en andel av sameiet.

Prinsipiell endring (ny modell)

Styret anbefaler en tydelig endring i prinsipp:

- Internett = felles infrastruktur (inkludert i felleskostnader)
- TV = individuelt valg (tegnes direkte av den enkelte)

Dette kan sammenlignes med:

- Internett = "postkassen"
- TV = "innholdet i postkassen"

Anbefalt løsning

Styret anbefaler å inngå avtale med GlobalConnect:

- Pris: ca. 200 kr/mnd per enhet
- 3 årig økonomisk binding - 24 mnd låst pris (maks KPI)
- Kan levere før avtalen med Telenor utløper
- Fokus på stabil, rask og kostnadseffektiv internett leveranse

TV-løsning fremover

Beboere som ønsker TV kan:

- Tegne abonnement direkte med valgfri leverandør (f.eks. Alente, Telenor m.fl.)
- Benytte app direkte på smart-TV (standard på nyere TV-er)
- Basispakken til Alente koster den enkelte beboer Kr 269/mnd + Eventuell tv boks om man ikke vil bruke app på TV-en.

GlobalConnect vil bistå med oppsett for de som ønsker dette.

Konklusjon

Endringen innebærer:

- Lavere felleskostnader

- Økt valgfrihet for den enkelte
- En mer fremtidsrettet og fleksibel løsning

Forslag til vedtak

Sameiet tegner avtale med Global Connect og leverer kun internett gjennom felles avtale.

Sak 7

Oppdatering av vedtektene.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedlagt forslag til oppdaterte vedtekter, endringer er merket med gult:

Innledningen

Lagt til foretaksnummer og oppdatert Vedtekts dato

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(4): Presisering av krav til oppdatering av Vibbo (eller tilsvarende system) over Beboere. Presisering plikt til å lese og følge Husordensreglene.

3-1 Rett til bruk

(9) Satt inn konkret dato

(10) Satt inn Gårds og Bruksnummer

Vedlegg 2:

Vedlegg 2 er opprettet, med oversikt over hvilke bos som tilhører hvilken leilighet.

Styret ber samtlige om å sjekke at opplysningen til dere enhet er korrekt - det har vært mye fram og tilbake!

Forslag til vedtak

Styret foreslår at man stemmer over endringene samlet, og om det skulle være innsigelser over hver enkelt punkt.

Vedlegg

3. 2026-03-17 Utkast reviderte Vedtekter Sameiet Kvartal 10.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 280.000 (uforandret)

Sak 9

Valg av tillitsvalgte**Innstilling**

Thor Nordal og Pål Morten Johansen, har gjort et arbeid som Valgkomite til Styret.

Styret i dag består av:

Håkon Ingvaldsen (på valg)

Bjørn-Gunnar Kamphus

Ellen Margrethe Bull

Erik Aurdal (på valg)

Pål Johansen (på valg)

Valgkomiteen har konkludert med at det er en fordel med videreføring av styret til vi er ferdig med større pågående saker. Det har meldt seg sterke Kandidater som gjerne kan bidra så det lover godt for fremtiden også etter kommende periode.

Roller og kandidater**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håkon Ingvaldsen

Videreføring av verv for gjennomføring av pågående saker

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Aurdal

Videreføring av verv for gjennomføring av pågående saker

- Pål Johansen

Videreføring av verv for gjennomføring av pågående saker

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport – Sameiet QX (Kvartal 10)

Periode: april 2025 – april 2026

1. Innledning

Denne rapporten oppsummerer styrets arbeid i perioden fra årsmøtet april 2025 til april 2026. Året har vært preget av høy aktivitet, med særlig fokus på oppfølging av reklamasjonssaker, forbedring av drift og struktur, samt styrking av sikkerhet og forvaltning.

Styret har hatt et høyt aktivitetsnivå og arbeidet målrettet med både løpende drift og langsiktige forbedringer.

2. Styrets arbeid og møter

Det er avholdt jevnlig styremøter gjennom perioden. Under følger en kort oppsummering av hovedsaker per møte:

12. mai 2025

- Oppfølging ettårskontroll og reklamasjoner mot utbygger
- Vurdering av kjøp av næringsparkeringsplasser
- Oppstart arbeid med revidering av vedtekter
- Dugnad og organisering av uteområder
- Tiltak for å hindre gjennomkjøring ved bygget

24. juni 2025

- Godkjenning av KIWI-utbygging (rampe)
- Oppfølging Telenor-avtale og fakturering
- Oppstart prosess rundt næringsparkering
- Forsikringssak mot nabobygg

16. september 2025

- Videre utvikling av lås- og adgangssystem
- Oppfølging Telenor og kostnadsnivå
- Retningslinjer for vindskjerming og fasadeendringer
- Informasjon og rutiner for nye beboere
- Status reklamasjon og ettårskontroll

29. oktober 2025

- Konflikt med Aveny Vest om kostnadsfordeling garasje
- Videre arbeid med husordensregler og beboerinformasjon
- Formalisering av vedtak rundt balkongløsninger
- Fremdrift i reklamasjonssak (garasje/vann)
- Revisjon av forsikringsavtaler

4. februar 2026

- Avklaring i garasjesaken – aksept av forlik med Solon (500.000 kr)
- Planlegging av årsmøte 2026
- Avtale med SiO om felles renovasjonsløsning
- Tiltak i garasje (orden, matter, tilgang)

17. mars 2026

- Fremdrift utbedring av garasjegulv og lekkasjer
- Endelige forslag til vedtektsendringer
- Anbefaling av ny internett- og TV-leverandør
- Bytte av forsikringsselskap (forutsatt besparelse)

3. Hovedsaker og progresjon gjennom året**Reklamasjon og garasjesak (hovedsak)**

- Saken har pågått over flere år og vært styrets mest ressurskrevende arbeid
- Løpende oppfølging mot Solon og Realbygg gjennom hele perioden
- Engasjement av OPAK og juridisk bistand
- Forlik oppnådd tidlig 2026 med kompensasjon og videre tiltak
- Planlagt utbedring av gulv og lekkasjer våren 2026

Avtale og konflikt med Aveny Vest

- Uenighet om kostnadsfordeling for garasjeadkomst
- Styret har gjennomført grundig vurdering og bestridd urimelige krav
- Arbeid med å etablere mer korrekt og bærekraftig kostnadsmodell

Vedtekter og beboerstruktur

- Oppstart revisjon av vedtekter våren 2025
- Fokus på bedre regulering av utleie og bomiljø
- Arbeid med tydeligere husordensregler og velkomstinformasjon
- Saker fremmes for årsmøtet 2026

Teknisk drift og sikkerhet

- Videreutvikling av adgangssystem og låsløsninger
- Økt fokus på kontroll og sikkerhet i tekniske rom
- Standardisering av løsninger for balkong, innglassing og fasade
- Oppfølging av forsikringssaker og skadeutbedringer

Internett, TV og kostnadskontroll

- Betydelig oppfølging av Telenor-avtale og prisøkninger
- Arbeid med ny leverandør og forbedret løsning
- Anbefaling om bytte til ny leverandør i 2026

Forsikring

- Gjennomgang av eksisterende avtale
- Innhenting av nye tilbud
- Beslutning om bytte for å redusere kostnader (mål om >25 % besparelse)

4. Drift, vedlikehold og bomiljø

- Gjennomført dugnader og oppgradering av uteområder
- Bedre struktur for drift og bruk av vaktmester
- Tiltak for å hindre uønsket trafikk og bedre sikkerhet rundt bygget
- Løpende håndtering av beboerhenvendelser og bomiljøutfordringer

5. Økonomi (kort oppsummert)

Styret har hatt fokus på:

- Kostnadskontroll og reduksjon av unødvendige utgifter
- Forhandling av leverandøravtaler
- Oppbygging av en robust og bærekraftig økonomi

Flere tiltak (internett, forsikring, garasjeavtaler) forventes å gi betydelige besparelser fremover.

6. Prioriteringer fremover

- Ferdigstille utbedringer i garasje og reklamasjonssaker
- Implementere nye leverandøravtaler (internett og forsikring)
- Vedta og følge opp nye vedtekter
- Videreutvikle struktur for drift og styrearbeid
- Fortsette arbeidet med bomiljø og beboeroppfølging

7. Oppsummering

Styret har gjennom perioden håndtert flere komplekse og tidkrevende saker, særlig knyttet til reklamasjoner, avtaler og kostnadsnivå. Samtidig er det lagt et godt grunnlag for mer effektiv drift, bedre økonomi og et mer strukturert bomiljø i tiden fremover.

KVARTAL 10 SAMEIE
ORG.NR. 931604384, KLIENTNR. 971

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 976 839	2 844 010	3 012 331	3 145 478
Ladeinntekter elbil		44 598	20 787	0	60 000
Andre inntekter	3	1 125	24 369	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 022 562	2 889 166	3 012 331	3 205 478
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-33 840	-36 000	-40 000
Styrehonorar	5	-280 000	-240 000	-280 000	-280 000
Avskrivninger	12	-17 082	-17 082	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 673	-10 381	-15 600	-16 068
Forretningsførerhonorar		-84 325	-81 080	-93 450	-97 655
Konsulenthonorar		-98 756	-69 138	-30 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-247 496	-410 991	-508 400	-405 000
Forsikringer		-269 575	-149 931	-172 000	-165 000
Kommunale avgifter	8	-845 775	-507 526	-619 000	-881 418
Kostnader sameie		0	0	-10 000	0
Energi/fyring	9	-237 152	-219 421	-190 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-342 604	-279 147	-279 760	-368 712
Andre driftskostnader	10	-422 257	-417 765	-298 000	-383 680
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 895 175	-2 436 301	-2 532 210	-2 907 533
DRIFTSRESULTAT		127 386	452 865	480 122	297 945
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	38 576	13 301	35 000	48 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		38 576	13 301	35 000	48 000
ÅRSRESULTAT		165 963	466 166	515 122	345 945
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		165 963	466 166		

KVARTAL 10 SAMEIE
ORG.NR. 931604384, KLIENTNR. 971

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	45 552	62 634
SUM ANLEGGSMIDLER		45 552	62 634
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 644	25 059
Forskuddsbetalte kostnader		89 760	150 374
Andre kortsiktige fordringer	13	1 150	1 150
Driftskonto OBOS-banken		635 887	152 720
Sparekonto OBOS-banken		842 510	1 007 177
SUM OMLØPSMIDLER		1 570 951	1 336 480
SUM EIENDELER		1 616 503	1 399 114
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	1 451 357	1 285 394
SUM EGENKAPITAL		1 451 357	1 285 394
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 431	24 302
Leverandørgjeld		106 715	62 767
Annen kortsiktig gjeld		0	26 652
SUM KORTSIKTIG GJELD		165 146	113 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 616 503	1 399 114
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, __.__.2026
 Styret i Kvartal 10 Sameie

Håkon Ingvaldsen	Ellen Margrethe Bull	Erik Aurdal
Bjørn-Gunnar Kamphus	Pål Johansen	

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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Takparsell	3 975
Felleskostnader BO	2 179 645
Felleskostnader lik	244 086
Felleskostnader NÆ	153 190
Felleskostnader lik	9 041
Garasje bolig	68 590
Garasje næring	14 400
Internett	303 912
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 976 839

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Avregning El-bil	1 125
SUM ANDRE INNTEKTER	1 125

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-39 480
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 480

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-280 000
SUM STYREHONORAR	-280 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-10 673
SUM REVISJONSHONORAR	-10 673

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	2 267
Drift/vedlikehold elektro	-27 700
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 880
Drift/vedlikehold heisanlegg	-102 921
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 590
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-46 928
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 500
Egenandel forsikring	-15 244
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-247 496

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-653 105
Renovasjonsgebyr	-192 670
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-845 775

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-165 362
Fjernvarme	-71 790
SUM ENERGI / FYRING	-237 152

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-142 075
Vakthold	-101 276
Renhold ved firmaer	-123 430
Andre driftskostnader	-13 473
Andre kontorkostnader	-24 154
Bank- og kortgebyr	-3 024
Øreavrounding	43
Velferdskostnader	-14 869
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-422 257

NOTE 11

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	926
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 333
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	601
Andre renteinntekter	1 716
SUM FINANSINNEKTER	38 576

NOTE 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Møbler	
Tilgang 2023	79 716
Avskrevet tidligere	-17 082
Avskrevet i år	-17 082
	45 552
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	45 552

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-17 082
--------------------------------	----------------

NOTE 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

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

	2025	2024
Andel bolig	1 356 445	1 243 924
Andel næring	127 597	66 655
Andel garasje	-32 685	-25 185
SUM EGENKAPITAL	1 451 357	1 285 394

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



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KVARTAL 10 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KVARTAL 10 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permeo Dokumentnøkkel: L4A2U-1F-15F-6VX0N-U6DDI-WWNNF-DMJ2T

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-25 16:35:30 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: L4A2U-1FJ5F-6VXMN-U6DDI-WWNNF-DWL2T

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

17 av 40

V E D T E K T E R

for

Kvartal 10 Sameie, org. Nr **931604384**

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet

Vedtektene er med oppdateringer er vedtatt på ordinært årsmøte 29 april 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

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 (i praksis gjøres dette i Vibbo eller tilsvarende system). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Eier plikter å informere om Husordensreglene og få aksept på at disse følges av alle beboere.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(10) Naboeiendommen **gnr 81 Bnr 34, eid** av NorgesGruppen» har iht avtale av 5.9.2018 rett til å forberede for og etablere 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.
- Utomhus arealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine aktiviteter, forutsatt eventuelle krav til godkjenninger fra offentlige myndigheter. Bruk må skje på en slik måte at adgang og adkomst til boligseksjonene og øvrig fellesareal og tinglyste ferdsels- og oppholdsrett for allmenheten ikke hindres.
- Næringsseksjon 1 og 2 har enerett til bruk av utvendig fellesareal (areal foruteservering), utenfor sine fasade som ligger under himling og delvis ute i torvet som vist på vedlegg 3. Bruk må skje på en slik måte at adgang og adkomst til boligseksjonene og øvrig fellesareal og tinglyste ferdsels- og oppholdsrett for allmenheten ikke hindres.

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

jfr dog vedtektenes pkt 5-1 (2).

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

Det er ikke gjesteparkeringsplasser i sameiet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-4 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer U1

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

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

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

4-5 Vedlikeholdsplikt for garasjekjeller U1

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

4-6 Kostnadsfordeling U1

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

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

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

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

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

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

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

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder 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 krevetopparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

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

5.Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel 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, bærendeveggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

(11) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om 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 bruksenheterne 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 bruksenheterne 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 bruksenheterne, 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 (boligparkerings), næringsseksjon 61 (næringsparkerings)

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 nøkkelssystemer)
- 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:

- Seksjonens andel av kommunale avgifter

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

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

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

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

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

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 (næringsparkerings), seksjon 60 (boligparkerings) skal det føres avdelingsregnskap.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 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 besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter

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

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

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

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

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

eget underregnskap eller avdelingsregnskap for garasjeanlegget som del av Kvartal 10 Sameies regnskap.

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

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

11-4 Medlemskap i Forening

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

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

—

Vedlegg:

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

Vedlegg 2 – Oversikt over boder

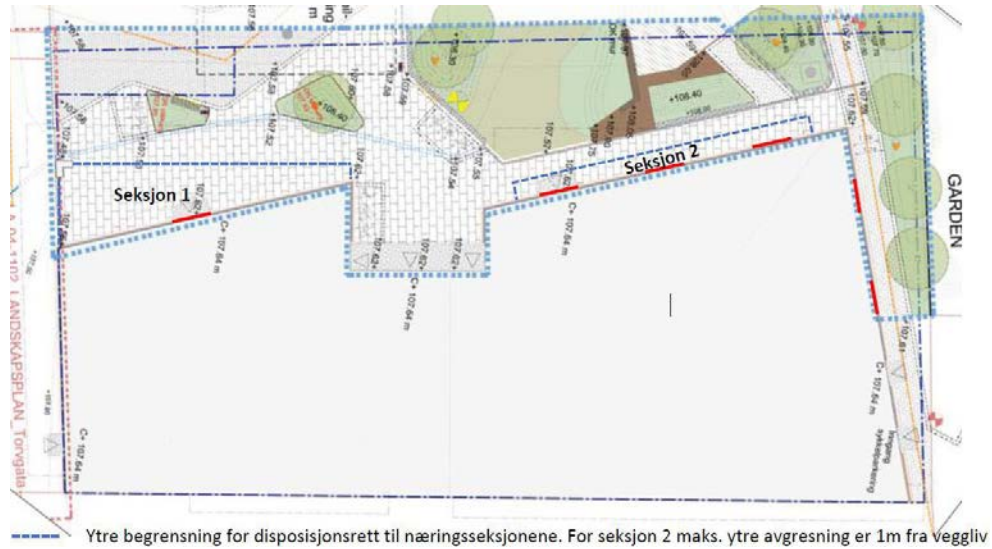
GNR 81 BNR 74		TORVGATA 11	
H-NUMMER BOLIG 11 B		Oppgang 1 (Bygg B)	Bod nr:
H0302		B201	17
H0303		B202	19
H0304		B203	13
H0305		B204	39
H0306		B205	21
H0301		B206	9
H0402		B301	10
H0403		B302	8
H0404		B303	6
H0405		B304	7
H0406		B305	5
H0401		B306	4
H0502		B401	50
H0503		B402	26
H0504		B403	53
H0505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

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

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

Næringsseksjon Garasje	Boligparkering	
Næringsseksjon Garasje	Næringsparkering	

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



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.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.04.26

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for KVARTAL 10 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 931604384

Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Frelsesarmeen, Brandvoldgata 21, 2000 Lillestrøm.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Håkon Ingvaldsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

1 beboer fra Hver oppgang uten direkte tilknytning til styret

Forslag til vedtak:

Eirik Nordeide og Pål Morten Johansen er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap.

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

Styrets innstilling

Styreleder gjennomgikk årsrapporten. Det ble foreslått at det må opprettes egen sak om avklaring for mulighet markiseløsning som må behandles før neste årsmøte.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat pålydende kr. 165 963,- overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Endring av prinsipp for TV og internett (strategisk sak)

Sameiet har i perioden avsluttet en treårig avtale med Telenor for levering av TV- og internett leveranse.

Erfaringer fra eksisterende avtale

Den tekniske leveransen fra Telenor har vært stabil og tilfredsstillende. Samtidig har avtalen vært krevende å følge opp kommersielt, med gjentatte forsøk på prisøkninger utover normal regulering. Dette har medført betydelig oppfølging fra styret for å holde kostnadene nede.

Per i dag er kostnaden for tjenesten høyere enn det den enkelte beboer faktisk betaler, da styret har valgt å motregne urettmessig over fakturering i sluttoppgjøret.

Avtalen med Telenor er nå sagt opp.

Brukerundersøkelse

Styret har gjennomført en spørreundersøkelse i sameiet (17 svar av 54 enheter) for å kartlegge behov:

- Alle respondenter ønsker internett (grunnleggende infrastruktur)
- Ca. 50 % ønsker TV-løsning
- Kostnadsnivå er en viktig faktor for de fleste

Vurderte alternativer

Styret har innhentet tilbud fra flere leverandører:

- Telenor og Viken Fiber: kombinasjonsløsninger (TV + internett + poengsystem)
- Telia: ikke mottatt tilbud
- GlobalConnect: ren internett leveranse

Styret har vurdert at kombinasjonsløsninger i praksis innebærer at alle beboere betaler for TV-innhold som kun benyttes av en andel av sameiet.

Prinsipiell endring (ny modell)

Styret anbefaler en tydelig endring i prinsipp:

- Internett = felles infrastruktur (inkludert i felleskostnader)
- TV = individuelt valg (tegnes direkte av den enkelte)

Dette kan sammenlignes med:

- Internett = “postkassen”
- TV = “innholdet i postkassen”

Anbefalt løsning

Styret anbefaler å inngå avtale med **GlobalConnect**:

- Pris: ca. 200 kr/mnd per enhet
- 3 årig økonomisk binding - 24 mnd låst pris (maks KPI)
- Kan levere før avtalen med Telenor utløper
- Fokus på stabil, rask og kostnadseffektiv internett leveranse

TV-løsning fremover

Beboere som ønsker TV kan:

- Tegne abonnement direkte med valgfri leverandør (f.eks. Alente, Telenor m.fl.)
- Benytte app direkte på smart-TV (standard på nyere TV-er)
- Basispakken til Alente koster den enkelte beboer Kr 269/mnd + Eventuell tv boks om man ikke vil bruke app på TV-en.

GlobalConnect vil bistå med oppsett for de som ønsker dette.

Konklusjon

Endringen innebærer:

- Lavere felleskostnader
- Økt valgfrihet for den enkelte
- En mer fremtidsrettet og fleksibel løsning

Forslag til vedtak:

Sameiet tegner avtale med Global Connect og leverer kun internett gjennom felles avtale.

✓ Vedtatt.

7. Oppdatering av vedtektene.

Vedlagt forslag til oppdaterte vedtekter, endringer er merket med gult:

Innledningen

Lagt til foretaksnummer og oppdatert Vedtekts dato

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(4): Presisering av krav til oppdatering av Vibbo (eller tilsvarende system) over Beboere. Presisering plikt til å lese og følge Husordensreglene.

3-1 Rett til bruk

(9) Satt inn konkret dato

(10) Satt inn Gårds og Bruksnummer

Vedlegg 2:

Vedlegg 2 er opprettet, med oversikt over hvilke bos som tilhører hvilken leilighet.

Styret ber samtlige om å sjekke at opplysningen til dere enhet er korrekt - det har vært mye fram og tilbake!

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at man stemmer over endringene samlet, og om det skulle være innsigelser over hver enkelt punkt.

✓ Vedtatt. Forslag til sak neste år om vedtektsendring: Pkt9 gå igjennom setning om a-konto avregning på varmtvann og oppvarming.

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 280.000 (uforandret)

✓ Vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Thor Nordal og Pål Morten Johansen, har gjort et arbeid som Valgkomite til Styret.

Styret i dag består av:

Håkon Ingvaldsen (på valg)
Bjørn-Gunnar Kamphus
Ellen Margrethe Bull
Erik Aurdal (på valg)
Pål Johansen (på valg)

Valgkomiteen har konkludert med at det er en fordel med videreføring av styret til vi er ferdig med større pågående saker. Det har meldt seg sterke Kandidater som gjerne kan bidra så det lover godt for fremtiden også etter kommende periode.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Håkon Ingvaldsen

Følgende stilte til valg:
Håkon Ingvaldsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Erik Aurdal
Pål Johansen

Følgende stilte til valg:
Erik Aurdal

Pål Johansen



VEDTEKTER

for

Kvartal 10 Sameie, org. Nr 931604384

Vedtektene er med oppdateringer er vedtatt på ordinært årsmøte 29 april 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

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 (i praksis gjøres dette i Vibbo eller tilsvarende system). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Eier plikter å informere om Husordensreglene og få aksept på at disse følges av alle beboere.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(10) Naboeiendommen gnr 81 Bnr 34, eid av NorgesGruppen» har iht avtale av 5.9.2018 rett til å forberede for å 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.
- Utomhus arealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine aktiviteter, forutsatt eventuelle krav til godkjenninger fra offentlige myndigheter. Bruk må skje på en slik måte at adgang og adkomst til boligseksjonene og øvrig fellesareal og tinglyste ferdsels- og oppholdsrett for allmenheten ikke hindres.
- Næringsseksjon 1 og 2 har enerett til bruk av utvendig fellesareal (areal foruteservering), utenfor sine fasade som ligger under himling og delvis ute i torvet som vist på vedlegg 3. Bruk må skje på en slik måte at adgang og adkomst til boligseksjonene og øvrig fellesareal og tinglyste ferdsels- og oppholdsrett for allmenheten ikke hindres.

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

jfr dog vedtektenes pkt 5-1 (2).

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

Det er ikke gjesteparkeringsplasser i sameiet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-4 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer U1

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

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

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

4-5 Vedlikeholdsplikt for garasjekjeller U1

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

4-6 Kostnadsfordeling U1

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

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

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

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

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

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

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

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder 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 krevetopparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

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

5.Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel 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, bærendeveggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

(11) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om 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 bruksenheterne 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 bruksenheterne 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 bruksenheterne, 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 (boligparkerings), næringsseksjon 61 (næringsparkerings)

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 nøkkelssystemer)
- 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:

- Seksjonens andel av kommunale avgifter

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

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

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

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

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

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 fordelingsnøkkel 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 (næringsparkerings), seksjon 60 (boligparkerings) skal det føres avdelingsregnskap.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 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 besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter

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

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

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

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

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

eget underregnskap eller avdelingsregnskap for garasjeanlegget som del av Kvartal 10 Sameies regnskap.

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

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

11-4 Medlemskap i Forening

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

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

—

Vedlegg:

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

Vedlegg 2 – Oversikt over boder

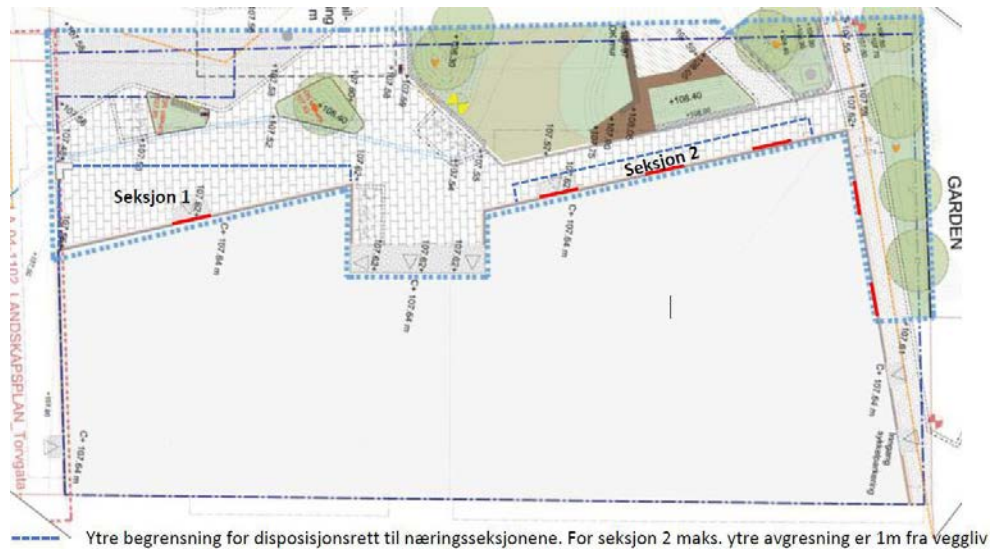
GNR 81 BNR 74		TORVGATA 11	
<u>H-NUMMER BOLIG 11 B</u>		<u>Oppgang 1 (Bygg B)</u>	<u>Bod nr:</u>
H0302		B201	17
H0303		B202	19
H0304		B203	13
H0305		B204	39
H0306		B205	21
H0301		B206	9
H0402		B301	10
H0403		B302	8
H0404		B303	6
H0405		B304	7
H0406		B305	5
H0401		B306	4
H0502		B401	50
H0503		B402	26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

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

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

Næringsseksjon Garasje	Boligparkering	
Næringsseksjon Garasje	Næringsparkering	

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



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

KVARTAL TI

HUSORDENSREGLER

Kvartal 10 Sameie

1. Hensikt og bakgrunn for husordensreglene

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

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

2. Overholdelse av husordensregler

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

3. Brudd på husordensreglene

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

4. Bruk av leiligheten

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til 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.

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

Bepantning må kun skje i egnede pottar 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/terrasse.

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

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

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

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

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

6. Fellesarealer - inne

Sportsutstyr, klær, fottøy og andre gjenstander skal ikke 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. Kjæledyr skal være under eiers kontroll ved opphold i Sameiets arealer. Ekskrementer etter kjæledyr skal fjernes.

oooOOOooo

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

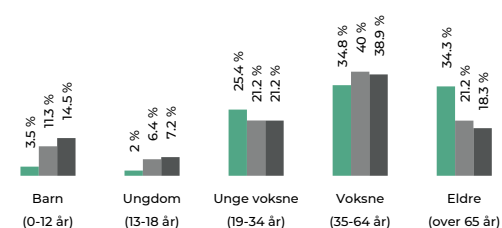
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år)	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

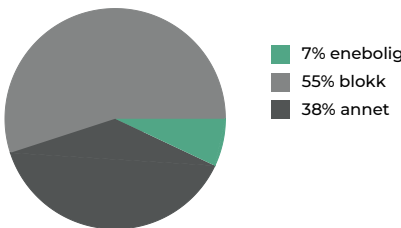
Vedlikehold veier

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



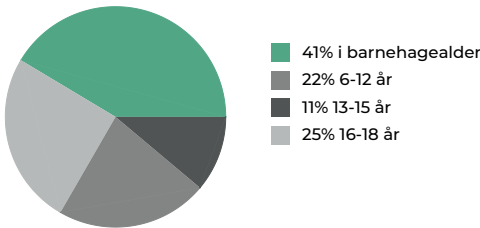
«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

Sitat fra en lokalkjent

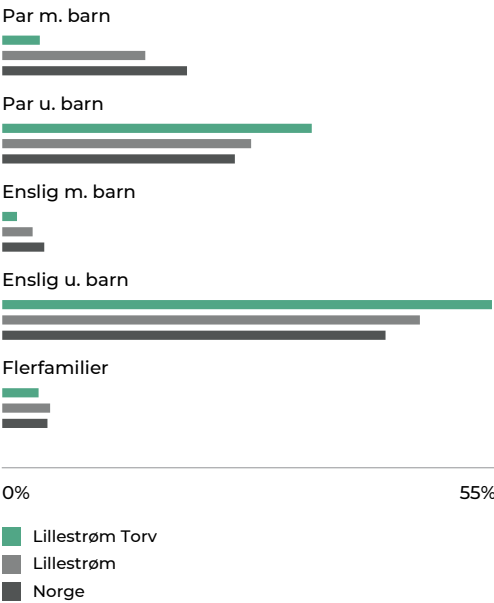
Varer/Tjenester

 Lillestrøm Torv	4 min 
 Vitusapotek Lillestrøm Torv	4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

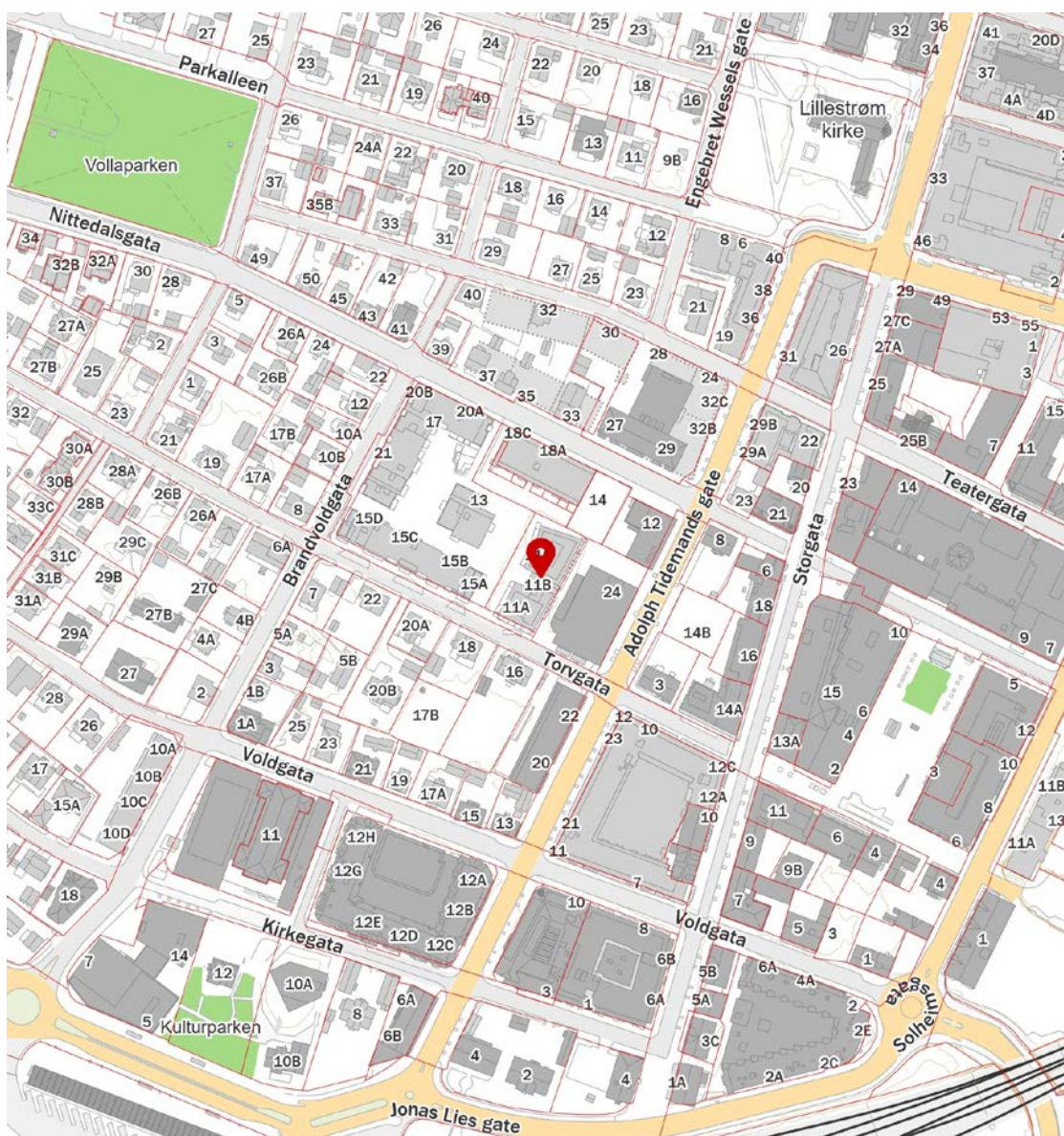
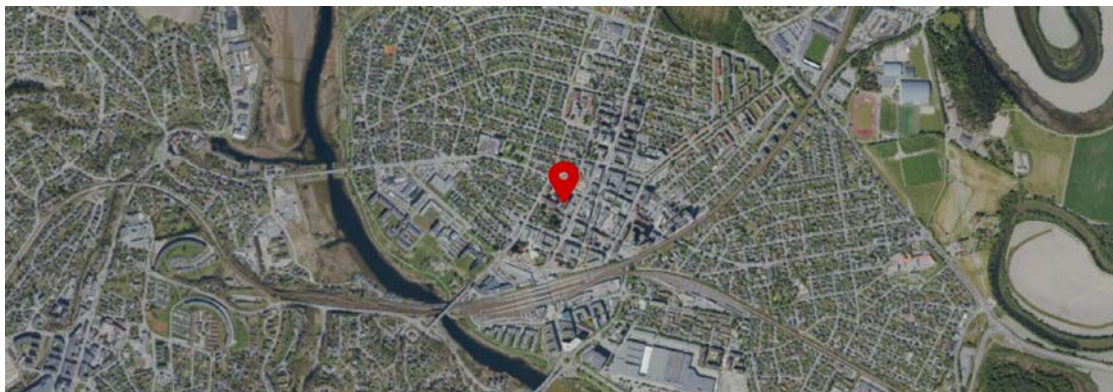


Sivilstand

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



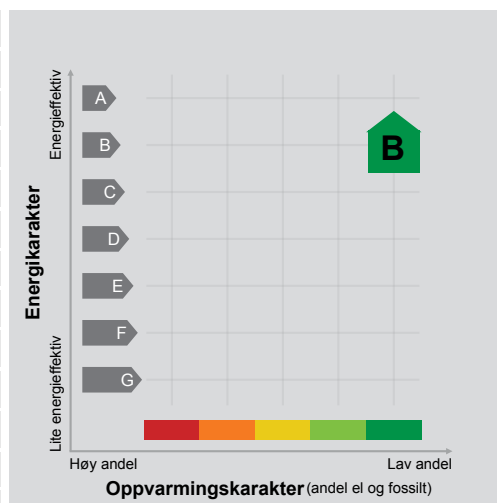
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Montere automatikk på utebelysning

- Slå el.apparater helt av

- Bruk varmtvann fornuftig

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Torvgata 11B
Postnummer: 2000
Sted: LILLESTRØM
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0303
Dato: 20.03.2024 9:35:53
Energi merkenummer: 524034a5-ca8e-4e69-8552-9c379812c06f

Kommunennummer: 3205
Gårdsnummer: 81
Bruksnummer: 74
Seksjonsnummer: 4
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300821968

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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 kontakinformasjon, 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

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.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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: _____

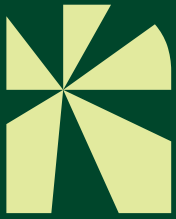
Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Fokus på det som betyr mest — deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig
eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus
alltid er på deg og hjemmet ditt.