NORDVIK

Torvgata 15B

2 soverom | 66 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Torvgata 15B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Egenerklæringsskjema
41	Andre vedlegg
185	Kontaktinfo
188	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
191	Forbrukerinformasjon om budgivning
192	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.04.2026









Nøkkelinformasjon

Rålekker 3-roms selveierleilighet i Aveny Vest, midt i Lillestrøm sentrum- Høy standard - Heis og flott balkong

Prisantydning	**5 390 000,-**
Omkostninger	**136 130,-**
Totalpris	**5 526 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 016,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

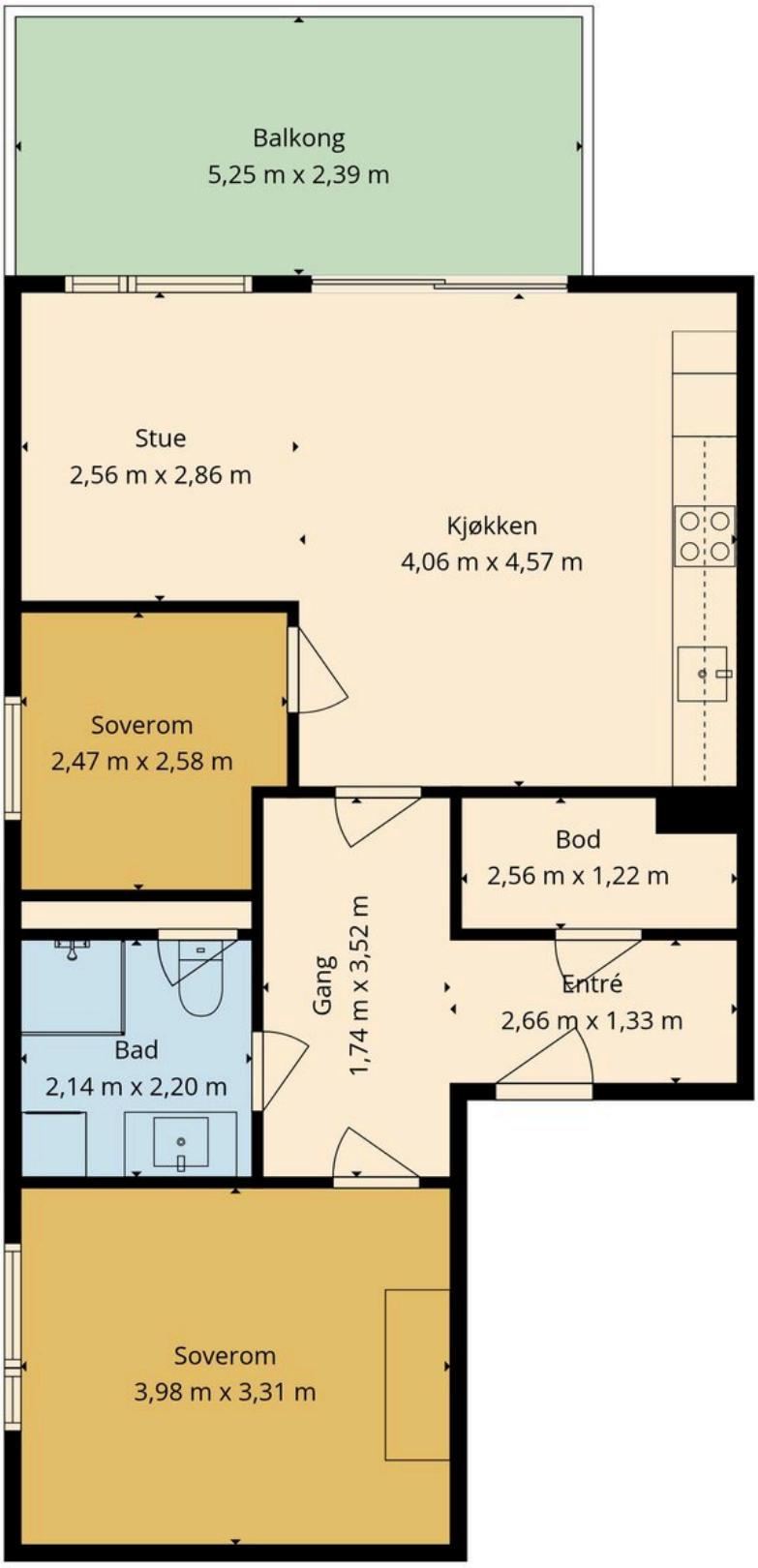
Velkommen til Torvgata 15B! Her får du en lys og moderne leilighet i ettertraktede Aveny Vest. Leiligheten ligger i 3. etasje og byr på en attraktiv beliggenhet midt i hjertet av Lillestrøm. Boligen holder en gjennomgående moderne standard fra 2021, med en god og funksjonell planløsning. Her bor du med gangavstand til togstasjon, butikker, caféer og restauranter - alt du trenger i hverdagen rett utenfor døren.
Leiligheten fremstår som lett å trives i, med en standard som gjør det at du kan flytte rett inn.

Høydepunkter:
Moderne 3-roms fra 2021
Attraktiv beliggenhet midt i Lillestrøm sentrum
Kort vei til tog, butikker, servering og servicetilbud
Vannbåren gulvvarme
Heis
TV og internett inkludert i felleskostnadene
Balkong

Velkommen til visning - husk påmelding

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm



en Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar Fo































Balkong med god plass til utemøbler og sosialt samvær.





Torvgata 15B har en sjelden urban og pulserende beliggenhet midt i hjertet av Lillestrøm sentrum, i det moderne og ettertraktede boligprosjektet Aveny Vest.








Torvgata
15B

Fra leiligheten er det enkel gangavstand til koselig handlegate og Lillestrøm Torv med et godt utvalg kaféer, restauranter og butikker.





Beliggenheten kombinerer moderne bokomfort med kort vei til tog, servicetilbud, kultur og matopplevelser – perfekt for deg som ønsker en aktiv og praktisk livsstil.

For kultur- og byentusiaster ligger Lillestrøm Kultursenter, kino, Nitja senter for samtidskunst og biblioteket rett i nærheten.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0136/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Torvgata 15B, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 42, snr 165 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Tom Haugen

Kjøpesum og omkostninger
5 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
134 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
136 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
149 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 526 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 539 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 66 kvm.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 13 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, 2 soverom, bod og stue/kjøkken.

Standard
Entré:
Lys og innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter og en praktisk planløsning. Rommet gir en ryddig adkomst til boligen og har naturlig flyt videre til oppholdsrommene. Her er det god plass til garderobeløsning og oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue:
Romslig og lys stue med store vindusflater som gir rikelig med dagslys. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og TV-løsning, og oppleves som et naturlig samlingspunkt i boligen. Den åpne løsningen mot kjøkken og spiseplass skaper en sosial og luftig atmosfære, samtidig som det er direkte utgang til balkong.

Kjøkken:
Moderne kjøkken fra HTH med stilrene, slette fronter og integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og rikelig med skap- og skuffeplass, noe som gir en effektiv og funksjonell arbeidssone. Løsningen er praktisk utformet med fokus på både estetikk og brukervennlighet.

Bad:
Delikat og helfliset bad med moderne uttrykk. Badet er utstyrt med dusjhjørne med glassvegger, vegghengt

toalett og servantinnredning med oppbevaring. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, noe som gir en praktisk og komplett baderomsløsning.

Hovedsoverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Soverommet fremstår som lyst og rolig, og gir gode forutsetninger for en komfortabel og skjermet sone. Praktisk planløsning gir fleksibilitet i møbleringen.

Soverom 2 / Kontor:
Fleksibelt rom som kan benyttes som soverom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har god utnyttelse av arealet og plass til både seng og arbeidsplass. Et funksjonelt rom som enkelt kan tilpasses ulike behov.

Balkong:
Romslig balkong på 13 kvm med god plass til både sittegruppe og spiseplass. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen, og gir gode muligheter for utendørs opphold. Her kan man enkelt legge til rette for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Parkering
Parkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Sameiet har felles sykkelbod med mulighet for å lade sykkelen.

Sammendrag selgers egenerklæring
18. Vet du om det er eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter, eller lignende?
Ja, har blitt observert skjeggkre 2 ganger.

Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Disse er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye før bud inngis.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskille/gulv mot grunn
TG2 settes på grunn av stedvis noe knirk i leiligheten.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med panel og tegl.
Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2020.
En B-30 og db-43 ytterdør. 3lags isolerglass terrassedør fra 2020.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Integrerte hvitevarer på kjøkken | Følger ikke med boligen: Vaskemaskin og tørketrommel
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 60 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/ leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren varme

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1735 kWh. Strømkostnad forrige år: 4200 kr (inkl. nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 016,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnade dekker: Bredbånd/TV, kommunale avgifter

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3.016,12
Herav:
Avregning for 01.02.2026-28.02.2026 (2660-1-165) Evt. fremtidig endring: 1.242,85,- fra 01.05.2026.

Felleskostnader lik: 365,-
Brebånd/ TV-Telia: 473,17,-
Felleskostnader: 2.177,95,- Evt. fremtidig ending: 1 913,95,- fra 01.05.2026

Felleskostnader dekker: Styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, konsulenthonorar, drift/ vedlikehold fellesareal, felles bygningsforsikring, strøm fellesareal, TV/ bredbånd, kommunale avgifter og andre driftskostnader.

Boligselskapet har avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til fjernvarme, vann, radiatoranlegg etc. faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 274 553,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 098 212,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har en avtale med Telia for TV og bredbånd.

Sameiet

Navn og orgnr.
Aveny Vest Eierseksjonssameie, orgnr. 925910317

Om sameiet
Sameiet består av 181 seksjoner, fordelt på 177 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon. Aveny Vest Eierseksjonssameie er registrert i

Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925 910 317, og ligger i Lillestrøm kommune med følgende adresser:
- Brandvoldgata 17, 19 og 21
- Nittedalgsgata 20 A-B
- Torvgata 13 & 15 A-D

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

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for selskapet

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke

betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 322,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sum driftskostnader 2024: 8 038 375,-
Sum driftsinntekter 2024: 8 087 092,-

Årsresultat: 137 846,-

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

Styrets arbeid i perioden:
Styret har hatt et aktivt år med fokus på daglig drift, utvikling av gode HMS-rutiner og oppfølging av reklamasjoner. I 2024 det vært avholdt 14 styremøter, i tillegg til flere arbeidsmøter og befaringer.
Styret har også fulgt opp henvendelser fra Vibbo, hvor det siden forrige årsmøte er mottatt og sendt over 1.100 meldinger.

Fremtidige prioriteringer:
I 2025 vil styret fortsette å følge opp daglig drift, reklamasjoner og vedlikeholdsbehov. Siden garantitiden fra utbygger utløper i januar 2026, vil fokuset gradvis skifte fra reklamasjoner til langsiktig vedlikehold. Dette innebærer at styret i løpet av 2025 vil begynne å kartlegge vedlikeholdsbehov og forberede sameiet på en mer aktiv forvaltning av bygningsmassen fremover.

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

Årsmøtet vedtok å etablere et vedlikeholdsfond fra og med mai 2026.
Det avsettes kr 6 pr.kvm pr. mnd.
Samtidig reduseres felleskost (fordelt etter brøk) med kr 4 pr. kvm. pr. mnd.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter følger som vedlegg.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i sameiet, men det må ikke være til sjenanse for naboer. Hunder skal luftes i bånd og være under kontroll. Ekskrementer etter hund og katt skal fjernes.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7828556

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 724 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet felleseiet tomt med et innbydende utemiljø. Området rundt Aveny Vest er preget av frodige, velholdte utearealer som er utformet for å skape trivsel og være tilgjengelige for alle beboere.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv plassering med en sentral, men samtidig tilbaketrukket beliggenhet mellom Lillestrøm sentrum og de etablerte boligområdene rundt Volla. Her bor du med kort vei til det meste – enten det gjelder kollektivtransport, dagligvarebutikker eller spisesteder.

Lillestrøm byr på et bredt spekter av servicetilbud og fasiliteter. Fra boligen er det gangavstand til hyggelige handlegater og Lillestrøm Torv, som tilbyr et variert utvalg av butikker, kaféer og restauranter. I tillegg finnes både kino og kulturtilbud i nærområdet.

For den aktive er det gode muligheter i nærheten, med kort vei til blant annet Åråsen stadion, Sørum gård, Skedsmohallen og Lillestrøm golfklubb. Nebbursvollen friluftsbad ved Nitelva er også et populært samlingspunkt om sommeren. Området har dessuten flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos blant annet Rema 1000, Kiwi og Meny, alle innen kort gangavstand. I tillegg finnes søndagsåpent Bunnpris i nærheten, samt Coop Obs og Strømmen Storsenter en kort kjøretur unna.

Området har svært gode kollektivforbindelser med både

buss og tog. Nærmeste bussholdeplass ligger i kort gangavstand, med hyppige avganger mot blant annet Oslo bussterminal og Skedsmokorset. Lillestrøm togstasjon nås også til fots, og herfra går toget til Oslo S på rundt 10 minutter, samt til Oslo Lufthavn på cirka 12 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for 2 næringsarealer, nybygg og boligblokker, datert 08.09.2023.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål på grunnen, samt under grunnen ref. "Reguleringsbestemmelser detaljregulering for kvartal 10, plan-id 560" datert 05.04.2017, revidert 22.06.2018. Nærliggende områder er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, bolig/ forretning/ kontor, veg, gate med fortau, torg m.m.

I henhold til kommuneplanen er eiendommen avsatt til nåværende sentrumsformål. Lillestrøm sentrum er stadig under utvikling og fremtidig bygningsarbeid må påberegnes.
Eiendommen sør for eiendommen er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål, omtalt som Kvartal 6. Det må forventes at det bygges her på sikt. Detaljregulering med blant annet høyder, utforming, etc.. foreligger ikke pt.
Det må dermed medregnes noe byggestøy og bebygging i nær fremtid. Konferer med megler dersom du har noen spørsmål rundt dette. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Lillestrøm kommune.

Eiendommen ligger i et område under marin grense og med stor mulighet for marin leire.
Ihht. NVEs aktsomhetskart for flom ligger eiendommen i et potensielt flomfareområde.

Eneboligene i Torvgata 16, 18, 20A og 22 er registrert i SEFRAK registeret.
SEFRAK = «Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminne i Noreg».
"SEFRAK-registreringa vart gjennomført i åra 1975-1995. Bygningar bygde før 1900 vart registrerte over heile landet, med unntak frå i Finnmark der bygg før 1945 vart registrerte."

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

3205/ 81/ 42/ 175:
09.10.1973 - Dokumentnr: 105558 - Skjønn
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Dokumentet er en rettsbok fra Nedre Romerike herredsrett, datert 7. oktober 1972, og omhandler en ekspropriasjonssak mellom Skedsmo kommune og flere grunneiere i Brandvoldgaten i Lillestrøm. Skedsmo kommune ønsket å gjennomføre en reguleringsplan for utvidelse av Brandvoldgaten, inkludert bygging av fortau og bredere kjørebane. Kommunen tok initiativ til å ekspropriere deler av 15 eiendommer for å få nødvendig grunn til gateutvidelsen.
Retten vurderte om kommunens vedtak var gyldig og om ekspropriasjonen kunne gjennomføres.
Det ble konkludert med at vedtaket var gyldig for alle berørte eiendommer, både på øst- og vestsiden av gaten.

10.01.1977 - Dokumentnr: 100126 - Skjønn
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Dokumentet omhandler en ekspropriasjonssak fra 1976–1977, der Skedsmo kommune tok initiativ til å erverve grunn langs Nittedalsgaten i Lillestrøm for å anlegge fortau. Kommunen ønsket å bygge fortau på sørsiden av Nittedalsgaten. Dette krevde ekspropriasjon av deler av eiendommer.

10.01.2019 - Dokumentnr: 41266 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Dokumentet er en tinglyst avtale mellom Hafslund Nett AS og Skanska Eiendomsutvikling AS vedrørende rettigheter og plikter knyttet til en nettstasjon plassert i kjelleren på eiendommen Brandvoldgata 11, Skedsmo, gnr. 81 bnr. 1473. Dette er en stedsevarig avtale som gir Hafslund Nett rett til å:
- Bygge, drifte, vedlikeholde og fornye en nettstasjon og tilhørende kabelanlegg.

- Ha uhindret adgang til nettstasjonen og kabelanlegget til enhver tid.
- Føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

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
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Dokumentet er en utbyggingsavtale for Kvartal 10 i Lillestrøm, tinglyst 22. september 2020. Det er en juridisk avtale mellom Skedsmo kommune og flere utbyggere om utvikling og opparbeidelse av infrastruktur og fellesarealer i Kvartal 10, som omfatter eiendommer i området rundt Brandvoldgata, Nittedalsgata, Adolph Tidemands gate og Torvgata.

13.10.2020 - Dokumentnr: 3165402 - Erklæring/ avtale
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Avtale om ferdsels- og oppholdrett for allmennheten, drift og vedlikehold av 26/ 5 og 22/ 6 2020 for Kvartal 10. Avtalen regulerer hvem som skal besørge drift og vedlikehold av avtalens oppgitte arealer. Avtalen kan ikke slettes uten samtykke fra Lillestrøm kommune
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Dokumentet er en tinglyst avtale mellom Skanska Eiendomsutvikling AS og Lillestrøm kommune. Avtalen gjelder ferdsels- og oppholdsrett for allmennheten, samt drift og vedlikehold av utearealer i Kvartal 10 i Lillestrøm (området rundt Torvgata, Brandvoldgata, Nittedalsgata og A. Tidemands gate).

25.11.2020 - Dokumentnr: 3387017 - Erklæring/ avtale
Avtale om kostnadsfordeling og rettigheter for Kvartal 10
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Dokumentet er en avtale om kostnadsfordeling og rettigheter for Kvartal 10 mellom Skanska Eiendomsutvikling AS, Kvartal 10 utbygging AS, Suveren AS (Norgesgruppen Eiendom AS) og Nittedalsgata 12 AS. Avtalen regulerer kostnadsfordeling og rettigheter knyttet til felles infrastruktur og funksjoner i Kvartal 10. Opparbeidelse og drift av felles infrastruktur som veier, fortau, belysning, avfallssug, fjernvarme, elektrisitet og transformatorer. Adkomstrettigheter og tekniske installasjoner. Reguleringsplan og bestemmelser for utbygging av området. Fordeling av kostnader mellom partene basert på BRA (bruksareal) og næringsareal.

08.02.2021 - Dokumentnr: 158648 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:144 Snr:1 -39
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Dokumentet er en erklæring som omhandler at den til enhver tids hjemmelshavere til gnr 81, bnr 42, snr 1-181 gir den til enhver tids hjemmelshavere til gnr 81, bnr 144, snr 1-39 rett til adkomst over sin eiendom, for tilgang til egen bakhage og vedlikehold av denne. Det gis rett til innkjøring av bil med tilhenger ved behov i forbindelse med vedlikehold eller andre nødvendige formål.

26.04.2021 - Dokumentnr: 483478 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:74
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Dokumentet er en erklæring som omhandler at den til enhver tids hjemmelshavere til gnr 81, bnr 42, snr 1-181 gir den til enhver tids hjemmelshavere til gnr 81, bnr 74 rett til adkomst over vår eiendom for gjennomkjøring via parkeringskjeller for tilgang til egen parkeringskjeller, samt rett til nødvendig tilgang for innkjøring via parkeringskjeller.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges

hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
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. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (PV gratis) kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg tilstandsrapport og fotograf (pakkepris) kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 425,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. april 2026

Ansvarlig megler
Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 41841289

Megler
Jesper Bjerke, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 92688172

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Torvgata 15B

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Volla skole (1-7 kl.)	253 elever, 12 klasser	3 min / 0.2 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.)	304 elever, 14 klasser	12 min / 1 km
Vigernes skole (1-7 kl.)	516 elever, 22 klasser	18 min / 1.6 km
Sagdalen skole (1-7 kl.)	596 elever, 26 klasser	5 min / 2.5 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	590 elever, 37 klasser	17 min / 1.5 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	8 min / 0.6 km
Skedsmo videregående skole	1000 elever	16 min / 1.3 km

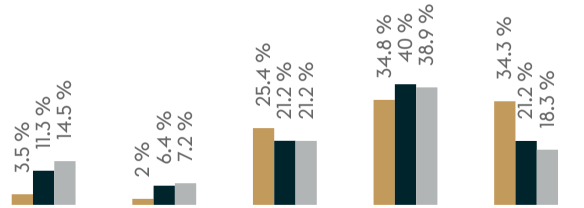
Offentlig transport

Lillestrøm bussterminal I Jona...	Totalt 8 ulike linjer	5 min / 0.4 km
Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	6 min / 0.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min / 21.2 km
Oslo Gardermoen		27 min

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Sport

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

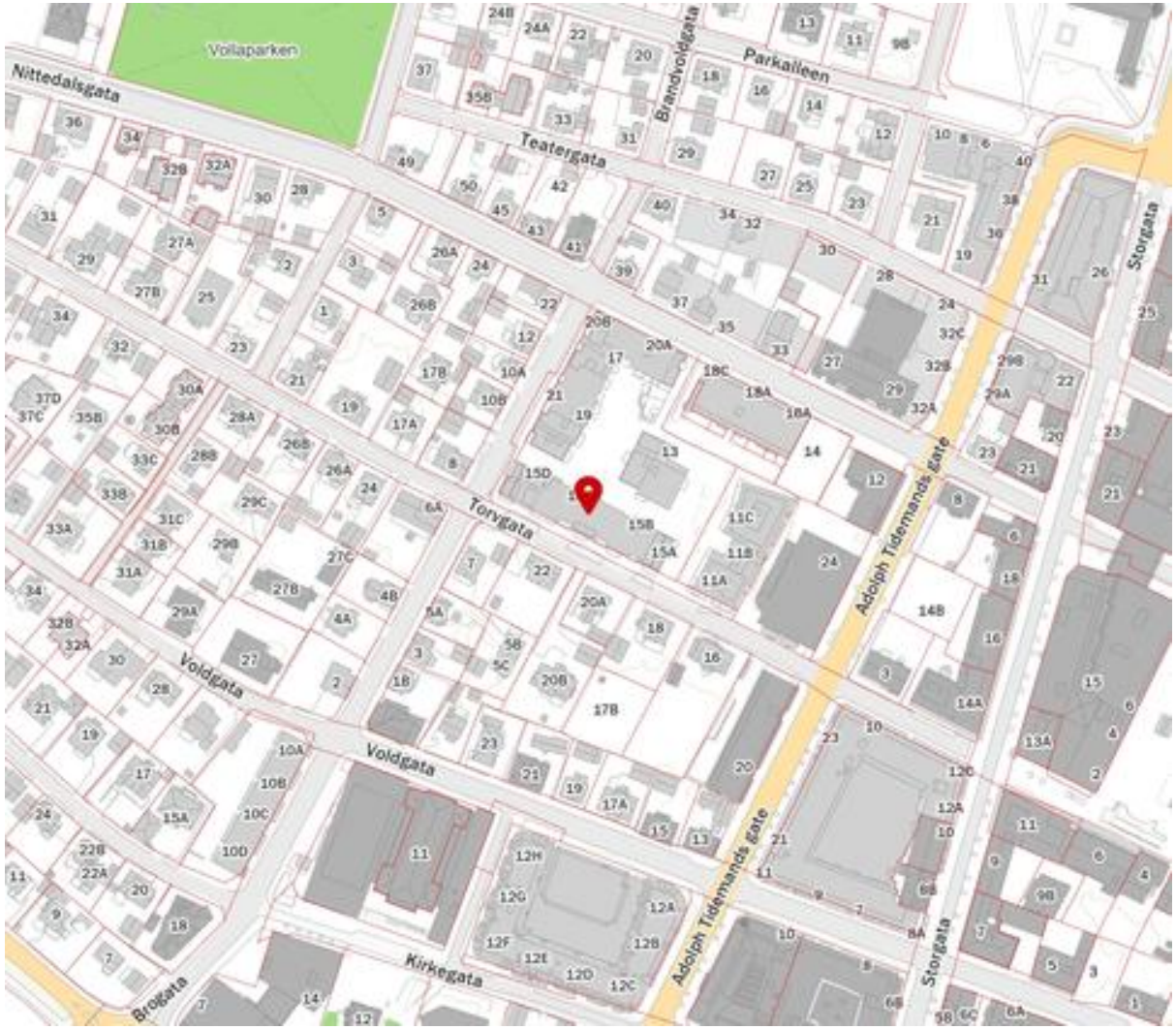
«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 82/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 79/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tom Haugen	9578-5995-4-1109794	2026-04-09 11:21:07

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. apr. 2026

Oppdragsnummer
60-0136/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Torvgata 15B, 2000 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Tom Haugen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kontroll

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0136/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Torvgata 15 B
Postnr	2000
Sted	LILLESTRØM
Leilighetsnr.	
Gnr.	81
Bnr.	42
Seksjonsnr.	165
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2022-1346037
Dato	06.01.2022



Innmeldt av	Skanska Norge AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

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

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



OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2660
AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2660

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. I digitalt årsmøte uten fysisk gjennomføring foreslås styrets leder valgt som møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Per Øyvind Iversen velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tone Kristiansen og Trond Aslaksen velges som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Per Øyvind Iversen velges som møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tone Kristiansen og Trond Aslaksen velges som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Valg av ny revisor

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

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2660
AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2660

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Informasjon fra styret i Aveny Vest Eierseksjonssameie

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

Årsmøtet gjennomføres som digital avstemning i Vibbo som beskrevet over.

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

Styret håper mange har anledning til å komme.

Saker til behandling

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

5. Fastsettelse av honorarer

6. Styrets ansvar for daglig drift og honorar

7. Etablering av vedlikeholdsfond

8. Retningslinjer for solavskjerming på takterrasser og balkonger uten overbygg

9. Valg av styre

10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Per Øyvind Iversen velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Per Øyvind Iversen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Tone Kristiansen og Mariann Sørensen velges til å signere protokollen.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2025.

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

2. Styret foreslår at årets resultat overføres til egenkapital.

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

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

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

Vedlegg
1. Årsrapport for 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styret har i perioden 2025–2026 hatt ansvar for:

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

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

Styrets forslag

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Styrets ansvar for daglig drift og honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Dette omfatter blant annet:

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Etablering av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Langsiktig økonomisk forvaltning

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

Balanse mellom eiere over tid

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

Hvordan styret tenker om finansiering

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

Styret foreslår derfor å etablere et vedlikeholdsfond i sameiet.

Forslag til vedtektsendring

Det foreslås samtidig å innføre en ny bestemmelse i vedtektene:

§ 7 Vedlikeholdsfond

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

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

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

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

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

Forslag til nivå for vedlikeholdsfond

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

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

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

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

Differensiering mellom bolig og næring

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Retningslinjer for solavskjerming på takterrasser og balkonger uten overbygg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styret har gjennomgått gjeldende reguleringsbestemmelser for Kvartal 10, dialog med Lillestrøm kommune og tekniske/arkitektoniske forhold i sameiet. Det er avklart at mindre solavskjermingstiltak kan etableres uten søknad, forutsatt at tiltaket holder seg innenfor reguleringsbestemmelsene (bl.a. maks 15 m^2 horisontal flate og uten permanent tak).

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

Formålet med saken er å:

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

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

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

Uten tydelige rammer kan individuelle løsninger føre til:

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

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

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

Vedlegg

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

3. Solavskjerming Aveny Vest (Solvang).pdf

Sak 9

Valg av styre

Innstilling

Styret viser til valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

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

- Marianne Woll Svendsen
- Marit Lensjø

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

- Anette Røhnebæk
- Ivar Borud

Vedlegg

1. Valgkomiteen innstilling 2026.pdf

Sak 10

Valg av valgkomité

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

Innstilling

Årsmøtet velger valgkomité i henhold til de foreslåtte kandidatene.

Roller og kandidater

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

- Eivind Solvang

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

- Eivind Rodem

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

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

Generelle opplysninger om Aveny Vest Eierseksjonssameie

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

Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

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

Forlik – garasjesameiet

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

Pågående sak – adkomst og kostnadsfordeling (QX)

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

Oppfølging av garantiforhold

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

HMS og sikkerhet

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

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

Ansvarsavklaring mellom sameiet og seksjonseiere

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

Kommunikasjon

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

Sosiale arrangementer

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

Daglig drift

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

Teknisk drift og garasje

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

Renhold og vaktmestertjenester

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

Vintertjenester

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

Avfall og containerordning

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

Ventilasjonsfilter

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

Grøntanlegg

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

Vedlikehold i fellesarealer

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

Inn- og utflytting

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

Økonomi

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

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

Styret vurderer sameiets økonomiske situasjon som stabil.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Per Øyvind Iversen	Vidar Kristiansen	Sigbjørn Høgda
Marianne Woll Svendsen	Marit Lensjø	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Komitehonorar	-200 000

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 13
EGENKAPITAL

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

Plan for solavskjerming av takterrasser og balkonger uten overbygg

1. Generelt

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

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

2. Prosedyre for godkjenning av tiltaket

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

3. Etablering av solavskjerming uten søknad

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Arkitektoniske og tekniske bestemmelser

For alle løsninger gjelder følgende regler for valg av farge:

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

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

6. Solavskjerming som anbefales av Aveny Vests styre

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

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

7. Aveny Vest – bygningstegninger med styrets anbefalte løsning

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

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

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

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

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

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

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







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

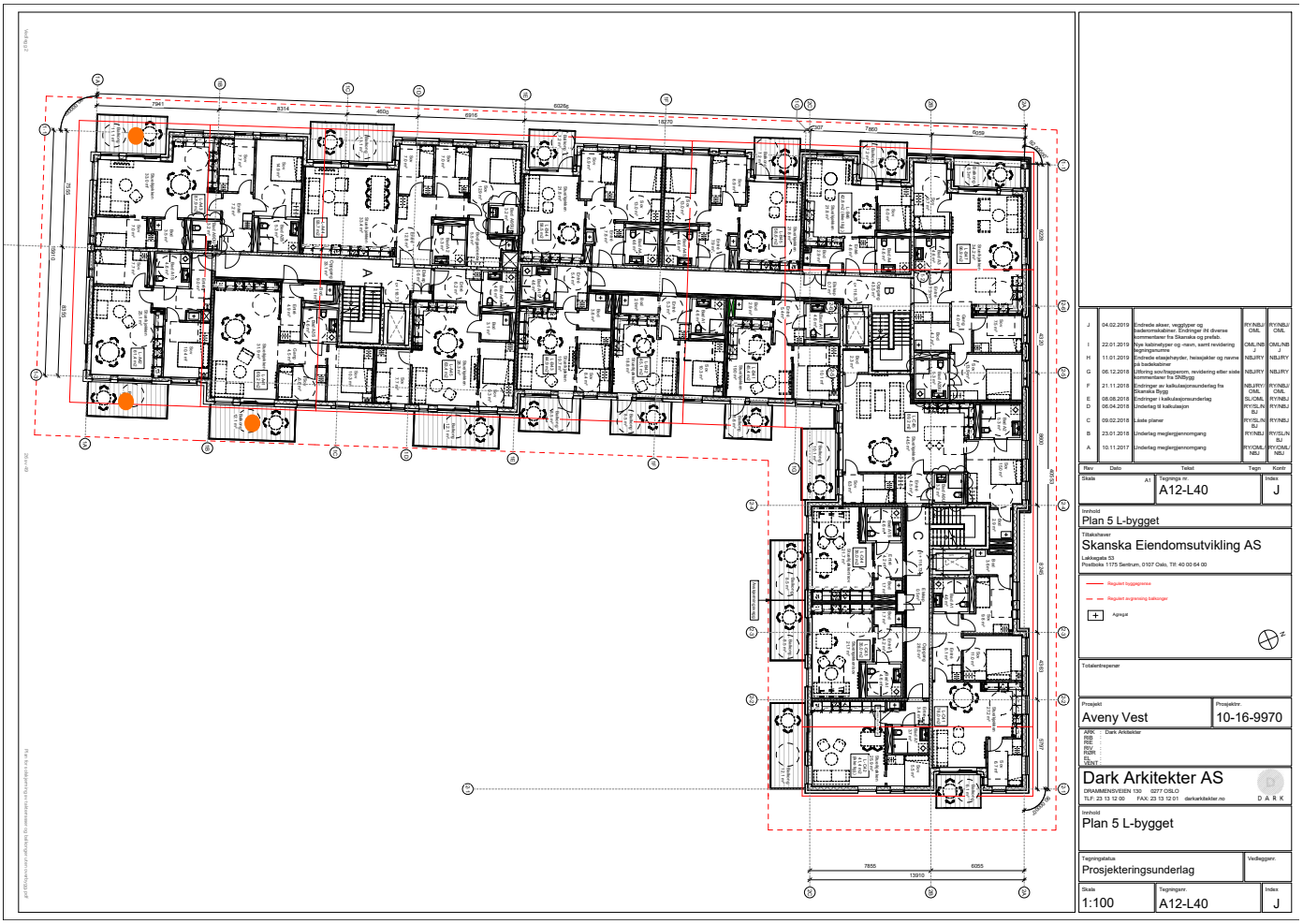






Alternativ 3:
Arezzo lamelltak lakkert i sort.
Link: https://www.scandicmarkiser.no/markiser/pergola-markiser/arezzo/





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

Skala: A1

Tegnings nr.: A12-L40

Index: J

Innhold: Plan 5 L-bygget

Tiltakshaver: Skanska Eiendomsutvikling AS

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

Regulert byggegrense

Regulert avgrensing balkonger

Agnegut

Totalentreprenør

Prosjekt: Aveny Vest

Prosjektnr.: 10-16-9970

ARK: Dark Arkitekter
RIB:
RIV:
RIE:
RIBR:
RI:
RIKT:

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

Innhold: Plan 5 L-bygget

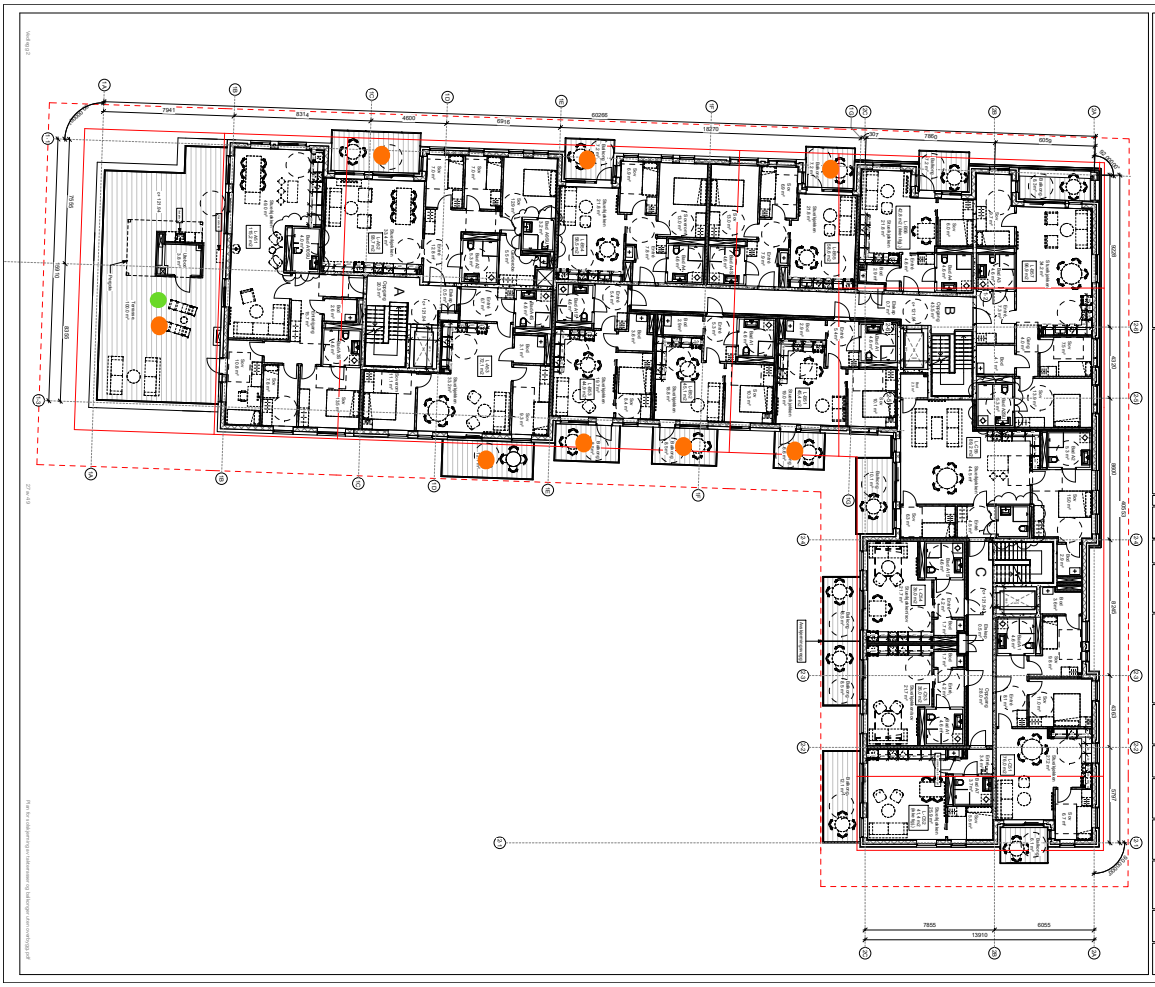
Tegningsstatus: Prosjekteringsunderlag

Vedleggsnr.:

Skala: 1:100

Tegningsnr.: A12-L40

Index: J



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

Skala: A1 | Tegnings nr.: A12-L50 | Index: J

Innhold: Plan 6 L-bygget

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

Regulert byggegrense
Regulert avgrensing balkonger
Agnagat

Totalentreprenør

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

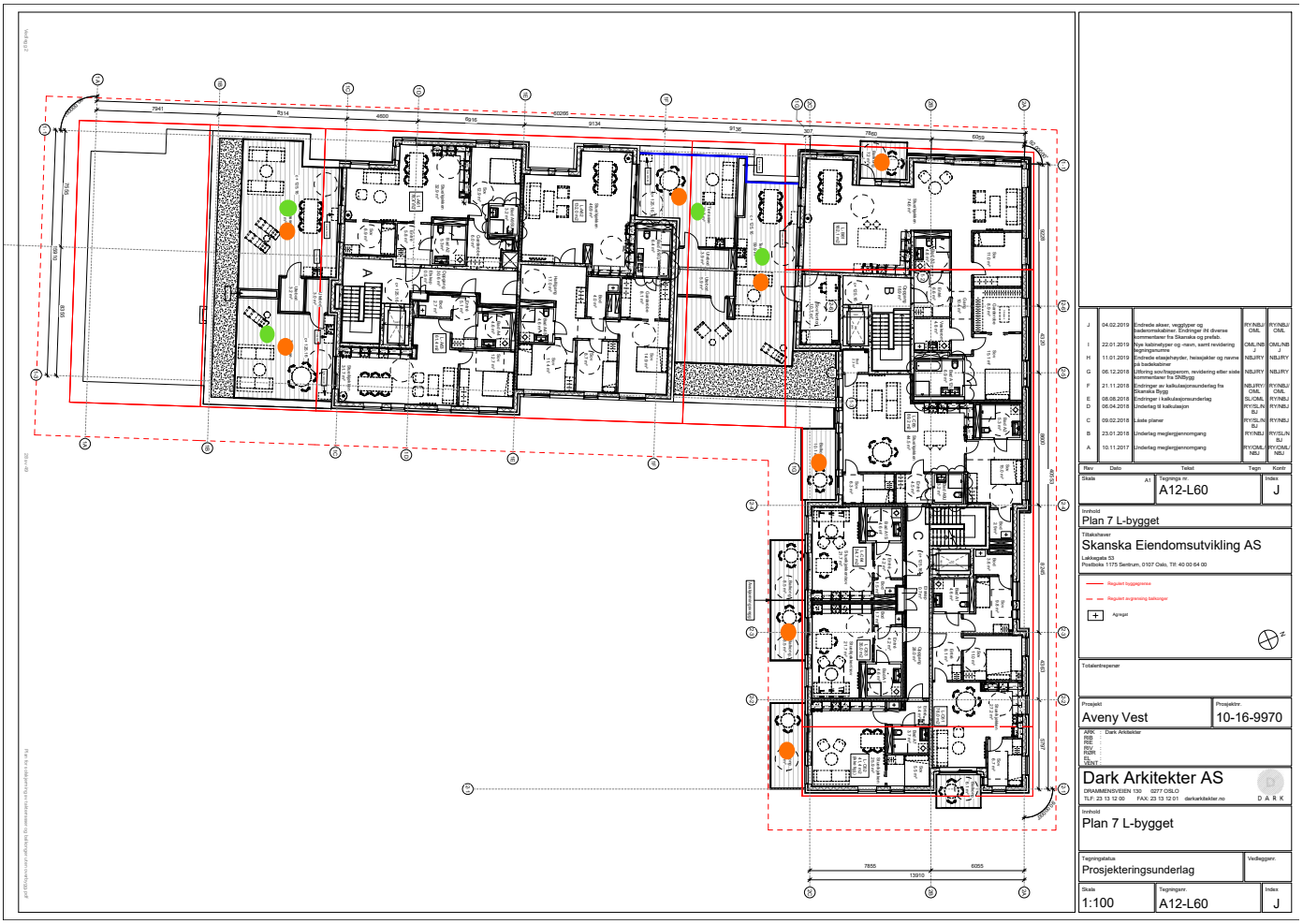
ARK: Dark Arkitekter
RIB:
RIV:
RIE:
RIBR:
RI:
RIKT:

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

Innhold: Plan 6 L-bygget

Tegningsstatus: Prosjekteringsunderlag | Vedleggsnr.:

Skala: 1:100 | Tegningsnr.: A12-L50 | Index: J



Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
J	04.02.2019	Endrede akser, vegghyper og baderomskabiner. Endringer iht diverse kommentarer fra Skanska og prefab.	RY/NBJ	RY/NBJ/ OML
I	22.01.2019	Nye kabinetlyper og -navn, samt revidering lagringsmumme	OML/NB J	OML/NB J
H	11.01.2019	Endrede etasjehøyder, heisajakter og navne på badekabiner	NBJ/RY	NBJ/RY
G	06.12.2018	Utforing sov/trappserom, revidering etter siste kommentarer fra SINTegg	NBJ/RY	NBJ/RY
F	21.11.2018	Endringer av kalkulasjonsunderlag fra Skanska Bygg	NBJ/RY/ OML	RY/NBJ/ OML
E	08.08.2018	Endringer i kalkulasjonsunderlag	SL/OML	RY/NBJ
D	06.04.2018	Underlag til kalkulasjon	RY/SLN/ BJ	RY/NBJ
C	09.02.2018	Ukte planer	RY/SLN/ BJ	RY/NBJ
B	23.01.2018	Underlag meglergjennomgang	RY/NBJ	RY/SLN/ BJ
A	10.11.2017	Underlag meglergjennomgang	RY/OML/ NBJ	RY/OML/ NBJ

Skala: A1 | Tegnings nr.: A12-L60 | Index: J

Innhold: Plan 7 L-bygget

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

Regulert byggegrense
Regulert avgrensing balkonger
Agnagd

Totalentreprenør

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

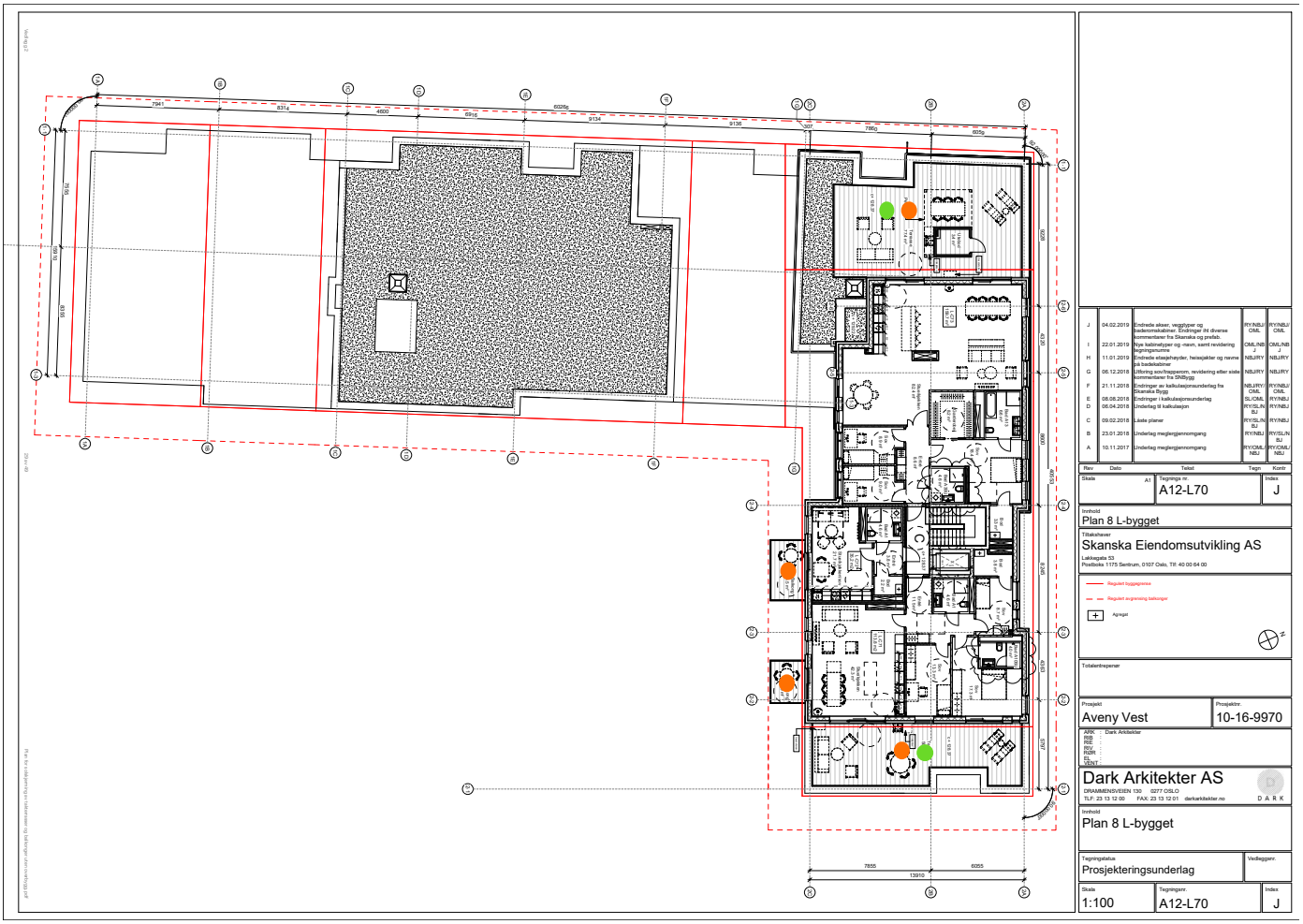
ARK Dark Arkitekter
RIB
RIV
RIU
RIBR
RI
RIENT

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

Innhold: Plan 7 L-bygget

Tegningsstatus: Prosjekteringsunderlag | Vedleggsnr.

Skala: 1:100 | Tegningsnr.: A12-L60 | Index: J



Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
J	04.02.2019	Endrede akser, vegghøyder og baderomskabiner. Endringer iht diverse kommentarer fra Skanska og prefab.	RY/NBJ	RY/NBJ/ OML
I	22.01.2019	Nye kabinetstyper og -navn, samt revidering leginingsnumme	OML/NB J	OML/NB J
H	11.01.2019	Endrede etasjehøyder, heisaksler og navne på badekabiner	NBJ/RY	NBJ/RY
G	06.12.2018	Utforing sov/trapperom, revidering etter siste kommentarer fra SB/Bygg	NBJ/RY	NBJ/RY
F	21.11.2018	Endringer av kalkulasjonsunderlag fra Skanska Bygg	NBJ/RY/ OML	RY/NBJ/ OML
E	08.08.2018	Endringer i kalkulasjonsunderlag	SL/OML	RY/NBJ
D	06.04.2018	Underlag til kalkulasjon	RY/SLN/ BJ	RY/NBJ
C	09.02.2018	Ikke planer	RY/SLN/ BJ	RY/NBJ
B	23.01.2018	Underlag meglergjennomgang	RY/NBJ	RY/SLN/ BJ
A	10.11.2017	Underlag meglergjennomgang	RY/OML/ NBJ	RY/OML/ NBJ

Skala: A1 | Tegnings nr.: A12-L70 | Index: J

Innhold: Plan 8 L-bygget

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

Regulert byggegrense
Regulert avgrensing balkonger
Agnagd

Totalentreprenør

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

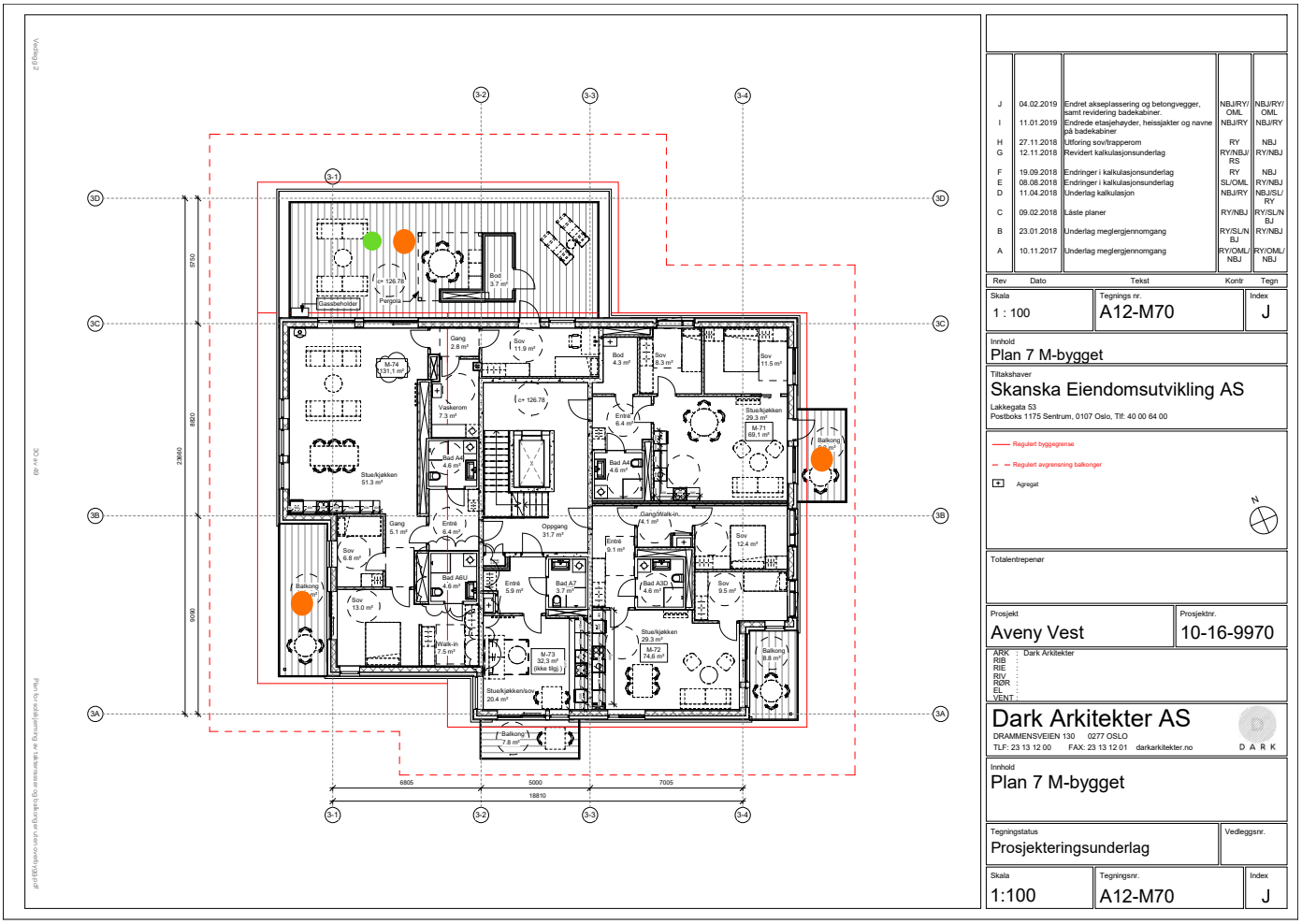
ARK Dark Arkitekter
RIB
RIV
RIU
RIBR
RI
RIENT

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

Innhold: Plan 8 L-bygget

Tegningsstatus: Prosjekteringsunderlag | Vedleggsnr.:

Skala: 1:100 | Tegningsnr.: A12-L70 | Index: J



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

Skala: 1 : 100

Tegnings nr.: A12-M70

Index: J

Innhold: Plan 7 M-bygget

Tiltakshaver: Skanska Eiendomsutvikling AS

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

Regulert byggegrense

Regulert avgrensning balkonger

Agregat

Totalentreprenør

Prosjekt: Aveny Vest

Prosjektnr.: 10-16-9970

ARK Dark Arkitekter
RIB
RIE
RIV
RIBR
EL
VENT

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

Innhold: Plan 7 M-bygget

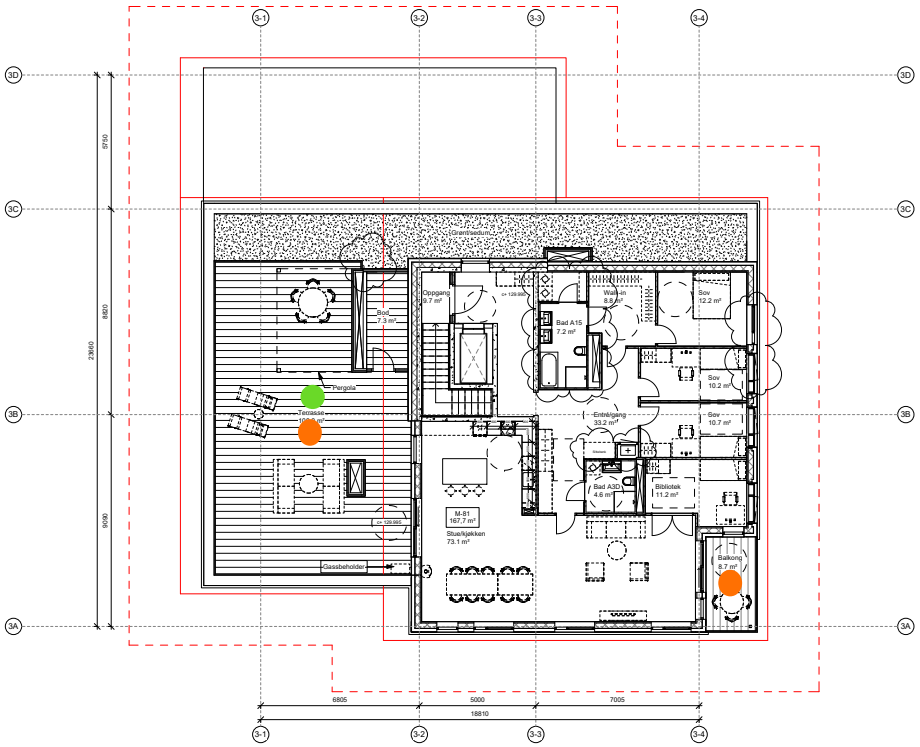
Tegningstatus: Prosjekteringsunderlag

Vedleggsnr.

Skala: 1:100

Tegningsnr.: A12-M70

Index: J



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

Skala

Tegnings nr.
A12-M80

Index
I

Innhold
Plan 8 M-bygget Bygg-M

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

Regulert byggegrense
Regulert avgrensning balkonger
Aggregat

Totalentreprenør

Prosjekt
Aveny Vest

Prosjektnr.
10-16-9970

ARK Dark Arkitekter
RIB
RIE
RIV
RIR
EL
VENT

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

Innhold
Plan 8 M-bygget
Bygg-M

Tegningstatus
Prosjekteringsunderlag

Oppdragsnr.

Vedleggsnr.

Skala
1:100

Tegningsnr.
A12-M80

Index
I



Rev.	Dato	Tekst	Kontr.	Godk.
I	04.02.2019	Endret akseplassering og betongvegger, samt endring bæreskallene endringer	RY/OBJ	RY/OBJ
H	31.01.2019	Endrede vinduer/dører, heisgrøfter og sauna m.fl.tekstutkomm	RY/OBJ	RY/OBJ
G	19.12.2018	Endringer i kalkulasjonsunderlag	RY/OBJ	RY/OBJ
F	12.12.2018	Endringer i kalkulasjonsunderlag	RY/OBJ	RY/OBJ
E	06.06.2018	Endringer i kalkulasjonsunderlag	OBL	OBL
D	15.05.2018	Endring til kalkulasjon	RY/OBJ	RY/OBJ
C	09.02.2018	Justi planer	RY/OBJ	RY/OBJ
B	23.01.2018	Endring møtegjennomgang	RY/OBJ	RY/OBJ
A	19.11.2017	Endring møtegjennomgang	RY/OBJ	RY/OBJ

Målestokk: 1 : 100
Prosjektnummer: A12-S40
Vedlegg: I

Innhold: Plan 5 S-bygget

Prosjektnavn: Skanska Norge AS

Rammeavtale: Skanska Norge AS

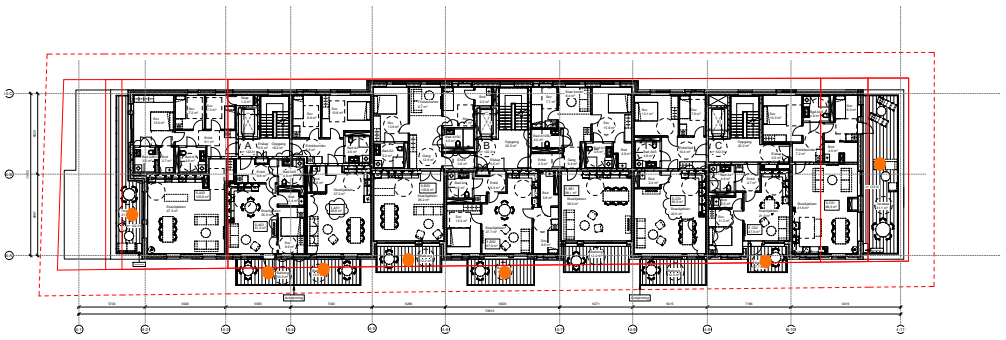
Prosjekt: Avery Vest
Prosjektnr.: 10-16-9970

Dark Arkitekter AS
ARKITEKTENS HUS 136 · 0277 OSLO
TLF. 23 12 12 00 · FAX. 23 12 12 01 · darkarkitekter.no

Innhold: Plan 5 S-bygget

Tegningsstatus: Prosjekteringsunderlag
Vedlegg nr.:

Skala: 1:100/A1L
Tegningsnr.: A12-S40
Status: I



Rev.	Dato	Tekst	Kontr.	Godk.
I	04.02.2019	Endret akseplassering og betongvegger, samt endring bæreskallene endringer i fasadene	RY/OBJ	RY/OBJ
H	11.01.2019	Endrede vinduer/dører, heisgjelder og sauna pr.leietakerinnr.	RY/OBJ	RY/OBJ
G	06.12.2018	Endringer i kollisjonsprosjektering	RY/OBJ	RY/OBJ
F	12.12.2018	Endringer i kollisjonsprosjektering	RY/OBJ	RY/OBJ
E	06.06.2018	Endringer i kollisjonsprosjektering	OBL	OBL
D	15.05.2018	Endring til kollisjon	RY/OBJ	RY/OBJ
C	09.02.2018	Justi planer	RY/OBJ	RY/OBJ
B	23.01.2018	Endring mellgjerdsmengning	RY/OBJ	RY/OBJ
A	10.11.2017	Endring mellgjerdsmengning	RY/OBJ	RY/OBJ

Skala: 1 : 100 | Tegningsnummer: A12-S50 | Versjon: I

Innhold: Plan 6 S-bygget

Prosjektnavn: Skanska Norge AS

Rapport bygningsnivå
Rapport segmentgrupperinger
Vanlige

Prosjektansvarlig: Skanska Norge AS

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

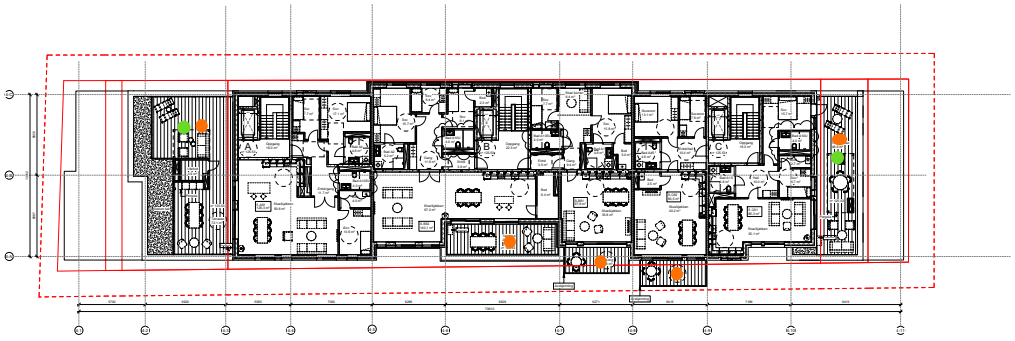
Dark Arkitekter

Dark Arkitekter AS
ARKADIABYGNINGEN 13B | 0277 OSLO
TELF. 23 12 12 00 | FAX. 23 12 12 01 | darkarkitekter.no

Innhold: Plan 6 S-bygget

Tegningsstatus: Prosjekteringsunderlag | Vedlegg/ppm.

Skala: 1:100/A1L | Tegningsnr.: A12-S50 | Versjon: I



Rev.	Date	Tittel	Kontr.	Godk.
I	04.02.2019	Endret atkomstløsning og behandlingsgrupper, samt endring bæreskallene endringer i fasadene	RY/OBJ	RY/OBJ
H	11.01.2019	Endrede etasjehøyder, heisgetter og sauna m.bæreskallene	RY/OBJ	RY/OBJ
G	19.12.2018	Endringer i kalkulasjonsunderlag	RY/OBJ	RY/OBJ
F	12.12.2018	Endringer i kalkulasjonsunderlag	RY/OBJ	RY/OBJ
E	06.06.2018	Endringer i kalkulasjonsunderlag	RY/OBJ	RY/OBJ
D	15.05.2018	Endring til kalkulasjon	RY/OBJ	RY/AL
C	09.02.2018	Justi planer	RY/AL	RY/AL
B	23.01.2018	Endring møtegjennomgang	RY/OBJ	RY/AL
A	19.11.2017	Endring møtegjennomgang	RY/OBJ	RY/OBJ

Skala: 1 : 100 | Tegningsnr.: A12-S60 | Revisjon: I

Innhold: Plan 7 S-bygget

Prosjektnavn: Skanska Norge AS

Rapport byggegrense
Rapport avgrensning kollisjon
Vernet

Fellesområder: Skanska Norge AS

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

Dark Arkitekter

Dark Arkitekter AS
PROSJEKTERINGSVEIEN 13B | 0377 OSLO
TLF: 23 13 12 00 | FAX: 23 13 12 01 | darkarkitekter.no

Innhold: Plan 7 S-bygget

Tegningsfase: Prosjekteringsunderlag | Vedlegg/rev.:

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

Aveny Vest

Plan for solavskjerming av takterrasser og balkonger uten overbygg

12. mars 2026

Avklaringene i kommunen har vært basert på ett konkret tiltak





Viktige forutsetninger: Torvgata 15 D, 6. etasje



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

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

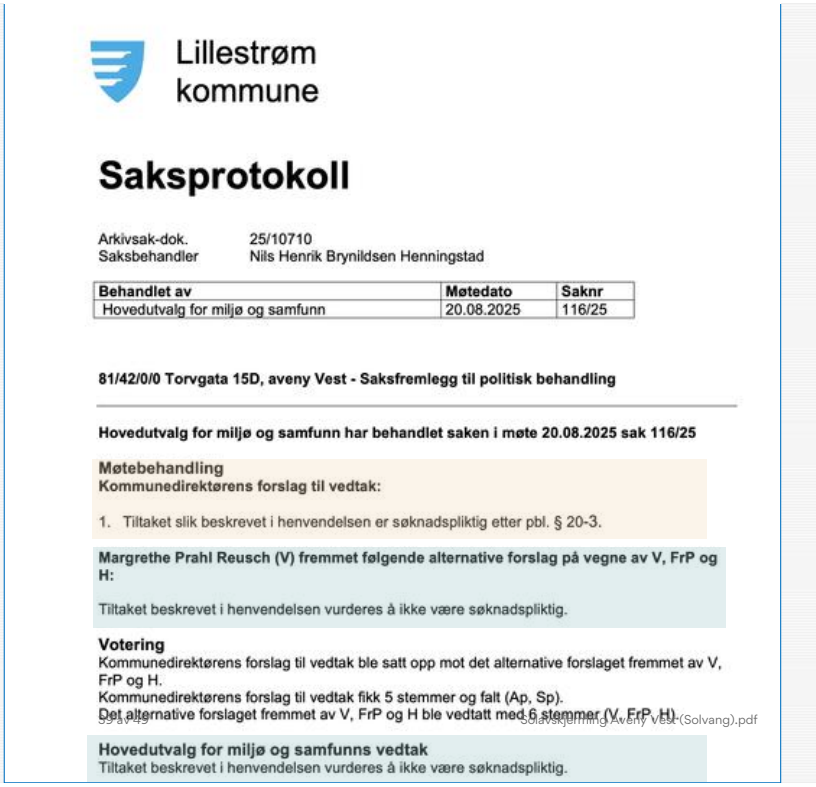
  AI-programmet Perplexity
- Åpen beliggenhet på takterrassen i 6 etasje krever stivhet og fastmonterte støtteben. «Vanlig» markise med uttrekkbar duk - som kan settes opp uten offentlige krav - har ikke tilstrekkelig styrke.
  Eier er ansvarlig for skader og skader på omgivelser

Omfattende saksbehandling mellom Aveny Vest og Lillestrøm kommune

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

Lillestrøm kommunes politiske beslutning

I et demokrati bestemmer politikerne, ikke administrasjonen



Lillestrøm kommune

Saksprotokoll

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

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

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

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

Møtebehandling
Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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

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

Tiltaket beskrevet i henvendelsen vurderes å ikke være søknadspliktig.

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

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


AVENY VEST
LILLESTRØM
Plan for solavskjerming av takterrasser og balkonger uten overbygg
1. Generelt
Takterrasser og balkonger er gode oppholdsarealer utvendig når sola ikke er for sterk. De fleste balkonger i Aveny Vest er overbygd av etasjen over, som danner skygge for de private utearealene. Dette gjelder ikke for takterrasser og de øverste balkongene i hver oppgang. Disse må skape skygge med tilpassede konstruksjoner. Noen takterrasser ble i sin tid levert med en begrenset solavskjerming, men enkelte seksjonseiere ønsker å utvide eller endre disse.
Lovverket for tiltak på bygninger krever generelt kommunal søknad dersom man ønsker å etablere solavskjerming. Lillestrøm kommune har tidligere svart til Aveny Vest at dette er søknadspliktig, og tolket regelverket med svært restriktive holdninger. Styret i Aveny Vest tok opp tolkningen av regelverket med Lillestrøm kommune i 2025, og har fått vedtak på at mindre solavskjermingstiltak kan etableres uten søknad.
2. Prosedyre for godkjenning av tiltaket
Styret i Aveny Vest skal godkjenne alle synlige, ytre tiltak i sameiet (små og store). Glasstakene over verandadørene tilhører ytterveggen, og er sameiets eiendom. Solavskjermingen må planlegges slik at det ikke kommer i konflikt med glasstaket over verandadørene. Solavskjermingstiltaket skal beskrives og oversendes Styret via Vibbo eller med e-post. Når godkjenning fra styret er bekreftet, kan søknad evt. sendes Lillestrøm kommune. Etter nødvendige godkjenninger, kan leveranse og montasje gjennomføres.

3. Etablering av solavskjerming uten søknad

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Arkitektoniske og tekniske bestemmelser

For alle løsninger gjelder følgende regler for valg av farge:

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

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

6. Solavskjerming som anbefales av Aveny Vests styre

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

7. Aveny Vest – bygningstegninger med styrets anbefalte løsning

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

Oppfølging – politisk og administrativ ledelse er ikke samordnet

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

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

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

Sameiet Aveny Vest

Innstilling fra Valgkomiteen til årsmøtet 2026

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

Det er kommet to forslag på nye til valgkomiteen.

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

Valgkomiteens innstilling:

Valg av styremedlemmer

A styreleder

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

B styremedlemmer

Medlemmer ikke på valg:

• Vidar Kristiansen ikke på valg 2025-2027:

• Sigbjørn Høgda ikke på valg 2025-2027:

Medlemmer på valg:

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

• Marit Lensjø for perioden 2026-2028 (gjenvalg)

C varamedlemer Velges for 1 år (2026-2027)

• Ivar Borud (ny)

• Anette Røhnebæk (gjenvalg)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Per Øyvind Iversen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tone Kristiansen og Mariann Sørensen velges til å signere protokollen.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Styrets ansvar for daglig drift og honorar

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Etablering av vedlikeholdsfond

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Retningslinjer for solavskjerming på takterrasser og balkonger uten overbygg

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av styre

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Marianne Woll Svendsen
- ☐ Marit Lensjø

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Anette Røhnebæk
- ☐ Ivar Borud

Sak 10 Valg av valgkomité

Leder (kun 1 skal velges)

- ☐ Eivind Solvang

Medlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Eivind Rodem

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 109.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

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

4. Kameraovervåkning og endring av vedtekter i forbindelse med dette

Fremmet av: Lasse Schmidt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Kameraovervåkning

(1) Det tillates kameraovervåkning på sameiets fellesområder.

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

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

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

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

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

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Aveny Vest Garasjesameie

---

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

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

Møtet ble åpnet av Per Øyvind Iversen.

Konstituering

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

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

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

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

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

---

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

   Forslag til vedtak:

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

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

Protokollen signeres av:

Møteleder og fører av protokollen

Navn: Per Øyvind Iversen/s/

Protokollvitne 1
Navn: Ivar Borud/s/

Protokollvitne 2
Navn: Snorre Hagen/s/

Transaksjon 09222115557527388409 Signert PØI, IB, SH

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557527388409

Dokument

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

Initiativtaker

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

Underskriverne

Per Øyvind Iversen (PØI)
per.iversen@online.no
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Per Øyvind Iversen"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2023-03-14 09:46:25 CET (+0100)
Signert 2024-09-19 13:30:56 CEST (+0200)

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

Snorre Hagen (SH)
snorre@vikenconnect.no
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Snorre Øyvind G Hagen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-12-19 05:42:51 CET (+0100)
Signert 2024-09-19 17:46:06 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557527388409

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon 1 (parkering) er det fastsatt en vektet sameiebrøk basert på innbyrdes verdi.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

Næringsseksjon 161 kan ikke benyttes til gatekjøkken eller tilsvarende virksomhet.

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Næringsseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- inngangspartier, fasade oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.
- utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine aktiviteter, forutsatt eventuelle krav til godkjenninger fra offentlige myndigheter. Bruk må skje på en slik måte at adgang og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

Boligseksjoner har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.
Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. punkt 3-1 (8), og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(7) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann, radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

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

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

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har seksjonene følgende stemmer:
- boligseksjonene har hver en stemme, totalt 177 stemmer
- næringsseksjon 2 har 10 stemmer
- næringsseksjon 24 har 3 stemmer
- næringsseksjon 161 har 2 stemmer
- parkeringsseksjon 1 har ikke stemmerett
- totalt 192 stemmer

Stemmetallet for næringsseksjonene er basert på eierbrøken.

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

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

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

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

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon, forsikring og administrasjon

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

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

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

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

10-4 Administrasjon av parkeringsseksjonen
For parkeringsseksjonen, «Aveny Vest Garasjesameie» gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eierne. Styret i «Aveny Vest Eierseksjonssameie» skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for parkeringsseksjonen, med mindre de velger sitt eget styre og forestår dette selv.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

11-5 Prosjektet Aveny Vest

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

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

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

ooOoo

Vedtatt på årsmøte 31.3.2022

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE

FOR

”Aveny Vest Garasjesameie”

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

§ 1
Navn

Sameiets navn er Aveny Vest Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom.

§ 3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel

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

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

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

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

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

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

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

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

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

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

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

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

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

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

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

§ 8
Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

§ 9
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

§ 10
Styret

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

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

§ 14
Felleskostnader og regnskap

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

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

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

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

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

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

§ 15
Ansvar utad

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

ooOoo

Vedtatt på årsmøte 31.3.2022

Protokoll til årsmøte 2025 for AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 108.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

2. Valg av møteleder

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

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

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

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

3. Valg av protokollfører og protokollvitner

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av ordinært styrehonorar og honorar for garasjesameiet

Bakgrunn:

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

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

Styrets forslag:

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Styrets ansvar for daglig drift og honorar for dette

Bakgrunn:

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

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

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

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

Videreføring av daglig drift og forutsigbarhet for styret

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

7. Endring av vedtektene: Kostnader til fjernvarme og vann

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

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

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

Gjeldende vedtektsbestemmelse (§ 6-1, pkt. 7):
(7) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann, radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

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

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

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

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget.

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

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

8. Endring av vedtektene: Regulering av utleie av boder

Bakgrunn:

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar den foreslåtte vedtektsendringen.

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

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

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

Fremmet av: Elisa Napoli

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

Den foreslåtte skjermen skal:

Være svart og laget av hard plast (ikke tekstil)

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

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

Begrunnelse:

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

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

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

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

Styret anbefaler derfor at årsmøtet stemmer mot forslaget.

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

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

10. Valg av styre

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

Valg av styremedlemmer

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

- Per Øyvind Iversen (gjenvalg)

B styremedlemmer
Medlemmer ikke på valg 2024-2026:

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

Medlemmer på valg for 2 år (2025-2027)

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

C varamedlemer
Velges for 1 år (2025-2026)

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Øyvind Iversen (84 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per Øyvind Iversen

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Sigbjørn Høgda
Vidar Kristiansen

Varamedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Ingar Bystrøm
Anette Røhnebæk

11. Valg av valgkomite

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

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

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

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

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Magnus Walderhaug (81 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Geir Magnus Walderhaug

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Eivind Rodem (83 stemmer)

Eivind Solvang (81 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eivind Rodem
Eivind Solvang

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

HUSORDENSREGLER

Aveny Vest Eierseksjonssameie

1. Hensikt og bakgrunn for husordensreglene

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

2. Overholdelse av husordensregler

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

3. Brudd på husordensreglene

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

4. Bruk av leiligheten

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

   Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 søndag til torsdag. Fredag og lørdag skal det være ro mellom midnatt og kl. 08:00. Hamring, boring og annet arbeid/ aktivitet som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeid/aktivitet unngås.

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

Seksjonseier plikter å registrere seg som bruker av www.boligperm.no (FDVweb) og sørge for å sette seg inn i FDV-dokumentasjon, og gjøre nødvendig vedlikehold av installasjoner i leiligheten. Leietakere skal enten gis tilgang til portalen eller få en kopi av dokumenter.

5. Bruk av balkong/terrasse

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

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

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

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

Beplantning på balkonger og terrasser skal være til minst mulig sjenanse for naboer. Beplantning må kun skje i egnede potter da røttene kan skade membran og/eller medføre skade på naboens eiendom. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende balkong/terrasser.

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

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

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

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

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

6. Fellesarealer - inne

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

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

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

- Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.
- Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med blokkering av døren. Stoppnøkkel og instruks for bruk av heis ved flytting rekvireres hos styret.

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

7. Fellesarealer - ute

Sameiets utvendige fellesareal skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesarealene skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene.

Beboere oppfordres til å ta vare på utvendige fellesområder, deriblant bygninger, trær, busker og gressplener. Fotballsparking og lignede aktiviteter er ikke tillatt på sameiets fellesareal.

All parkering av motorkjøretøy på sameiets område er forbudt.

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

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

8. Regler for bruk av garasje- og sykkelanlegg

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

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

Sykler må oppbevares på egne oppmerkede plasser i sykkelanleggene.

Det er ikke tillat å dekke til nettingvegger i bodene da sprinkleranlegget er avhengig av at vann fra anlegget skal komme til overalt dersom det skulle oppstå en brann. Av samme grunn må det være minst 50 cm fritt rom mellom sprinklerhode og det som lagres i boden.

Gjenstander, løsøre og søppel utenfor egen parkeringsplass og/eller bod, vil bli fjernet uten forvarsel for seksjonseiers regning. Det skilles ikke på om gjenstandene kan karakteriseres som søppel eller verdifulle bruksgjenstander.

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

9. Avfallshåndtering

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

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

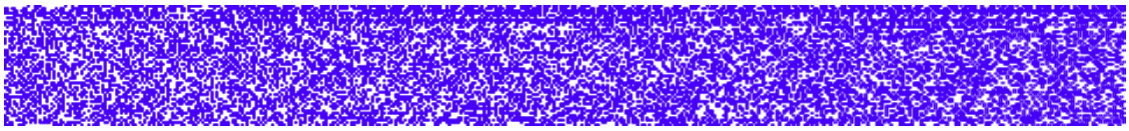
Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og avfallsområde er ikke tillat.

10. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer. Hunder skal luftes i bånd og være under kontroll. Ekskrementer etter hund og katt skal fjernes.

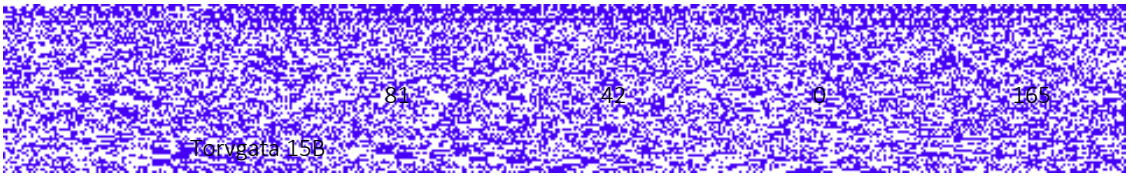
oooOOOooo

Vedtatt av årsmøte 31.3.2022



Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 09.04.2026



Opplysning om tilknytning til vann

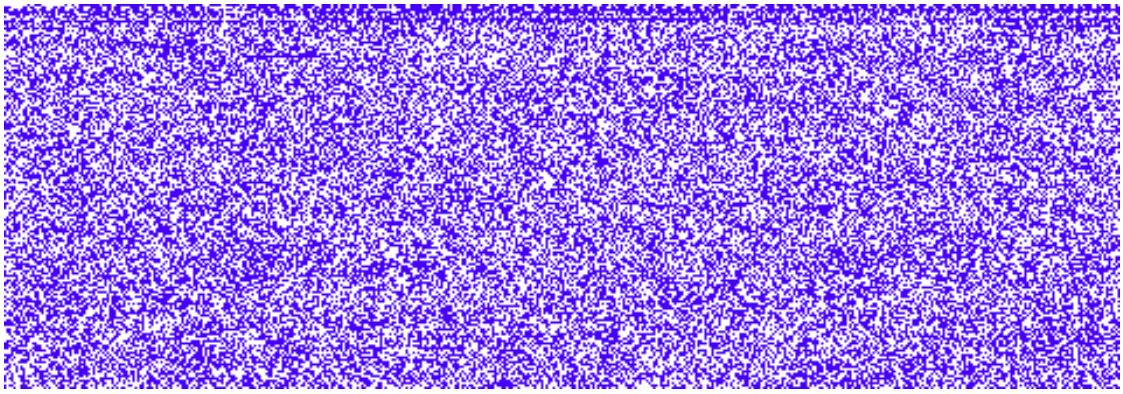
Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen



Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

81/42/0/165

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

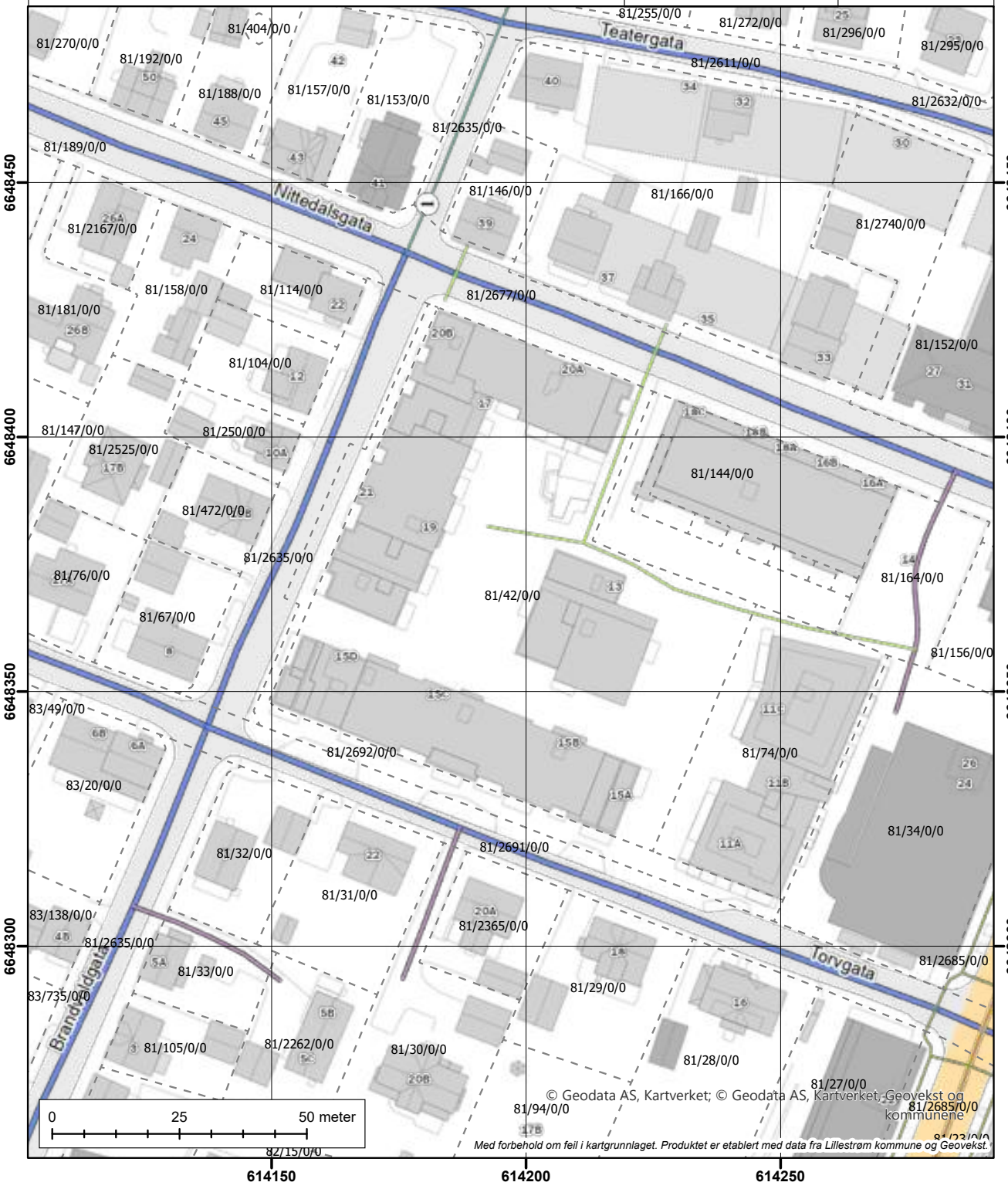
Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.04.2026



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

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 81/42/0/165

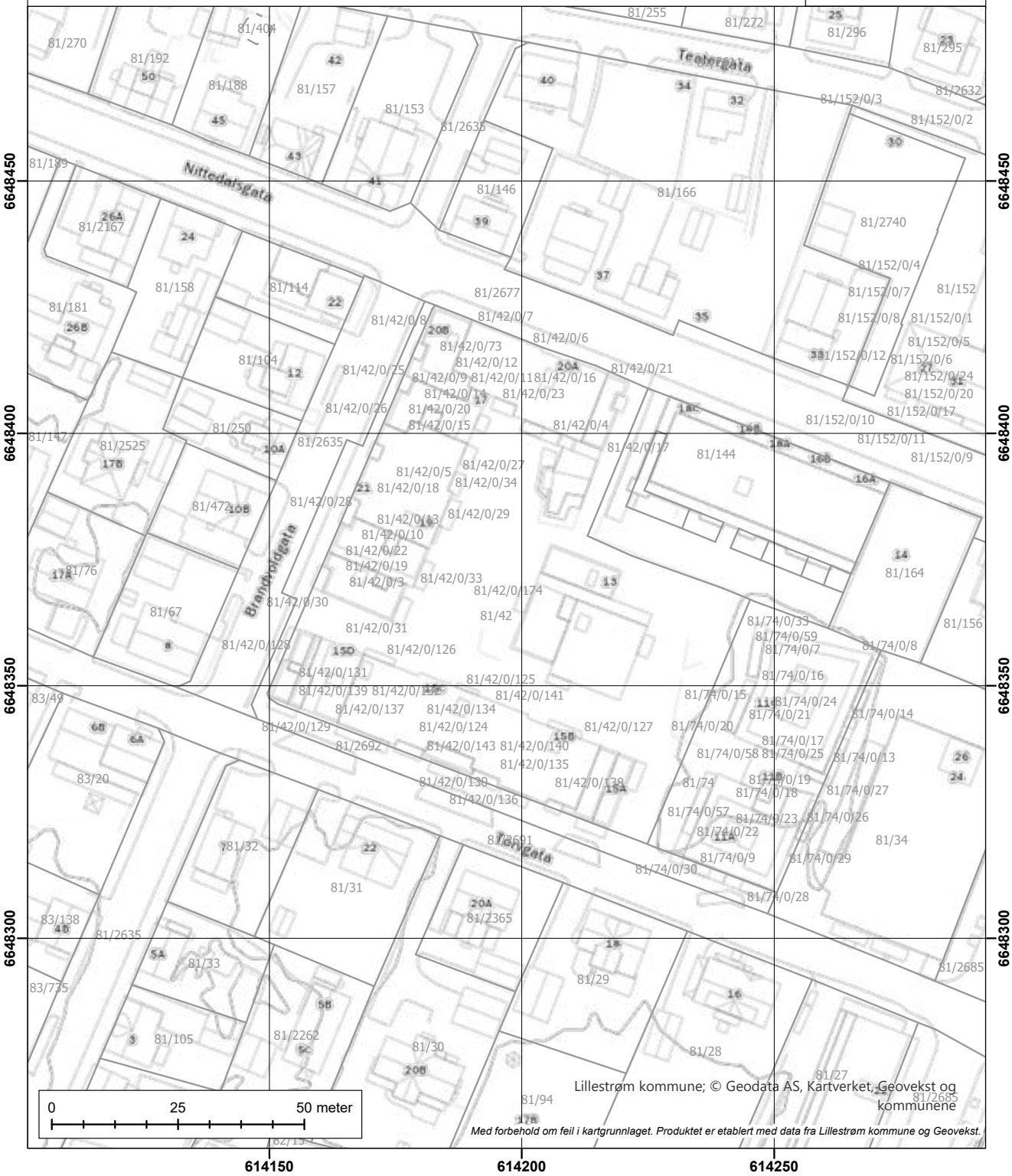
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 81/42/0/165

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 09.04.2026

Torvgata 15B	81	42	0	165

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

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

81/42/0/165

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Veg, nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp angitt hensynssone
- Kp Gjennomføringssone

KpJuridiskLinje
- Byggegrense

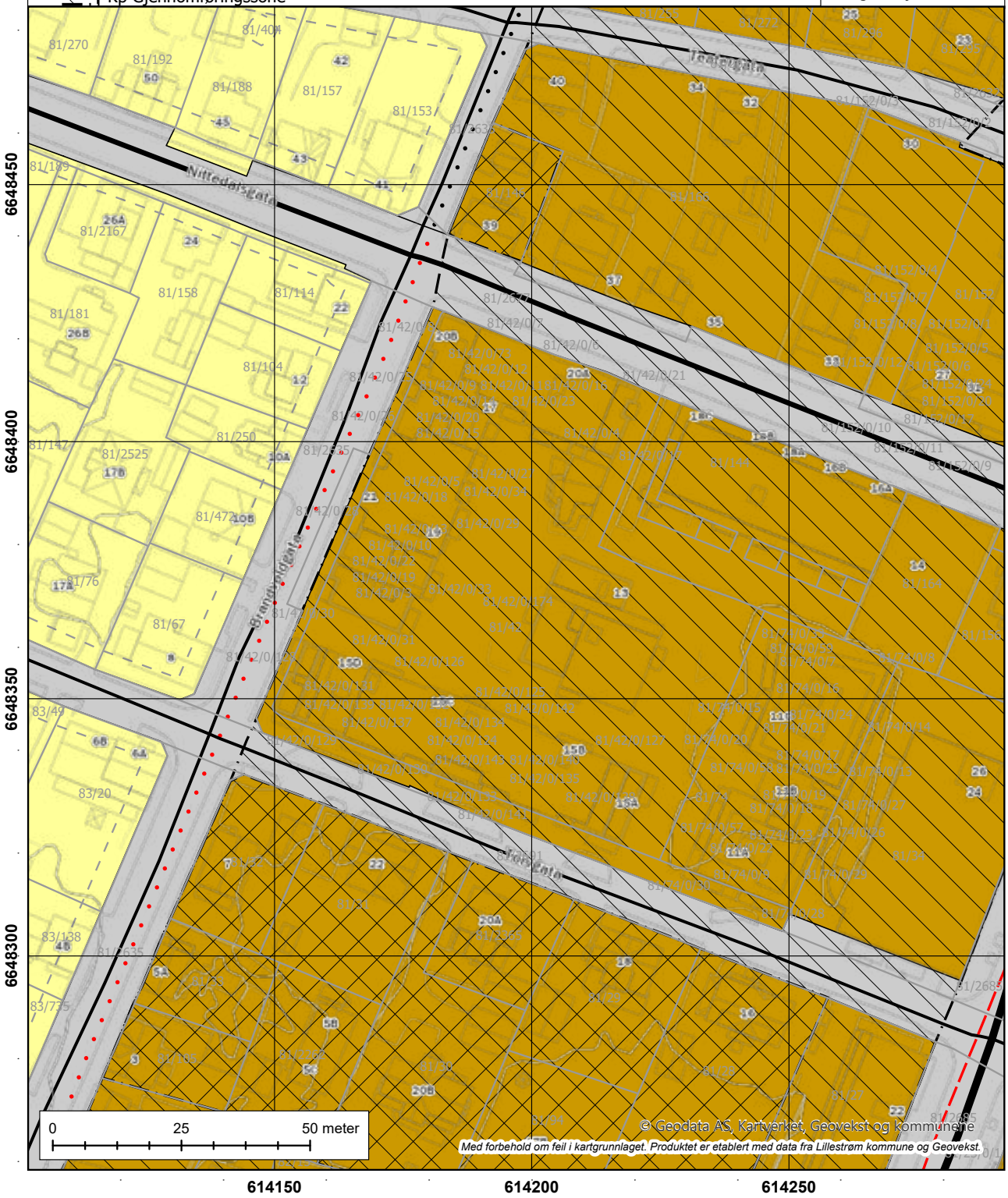
KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei F
- 1156 - Kollektivtrase F
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

81/42/0/165

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

81/42/0/165

Tegnforklaring:

Planforslag

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

81/42/0/165

Tegnforklaring:

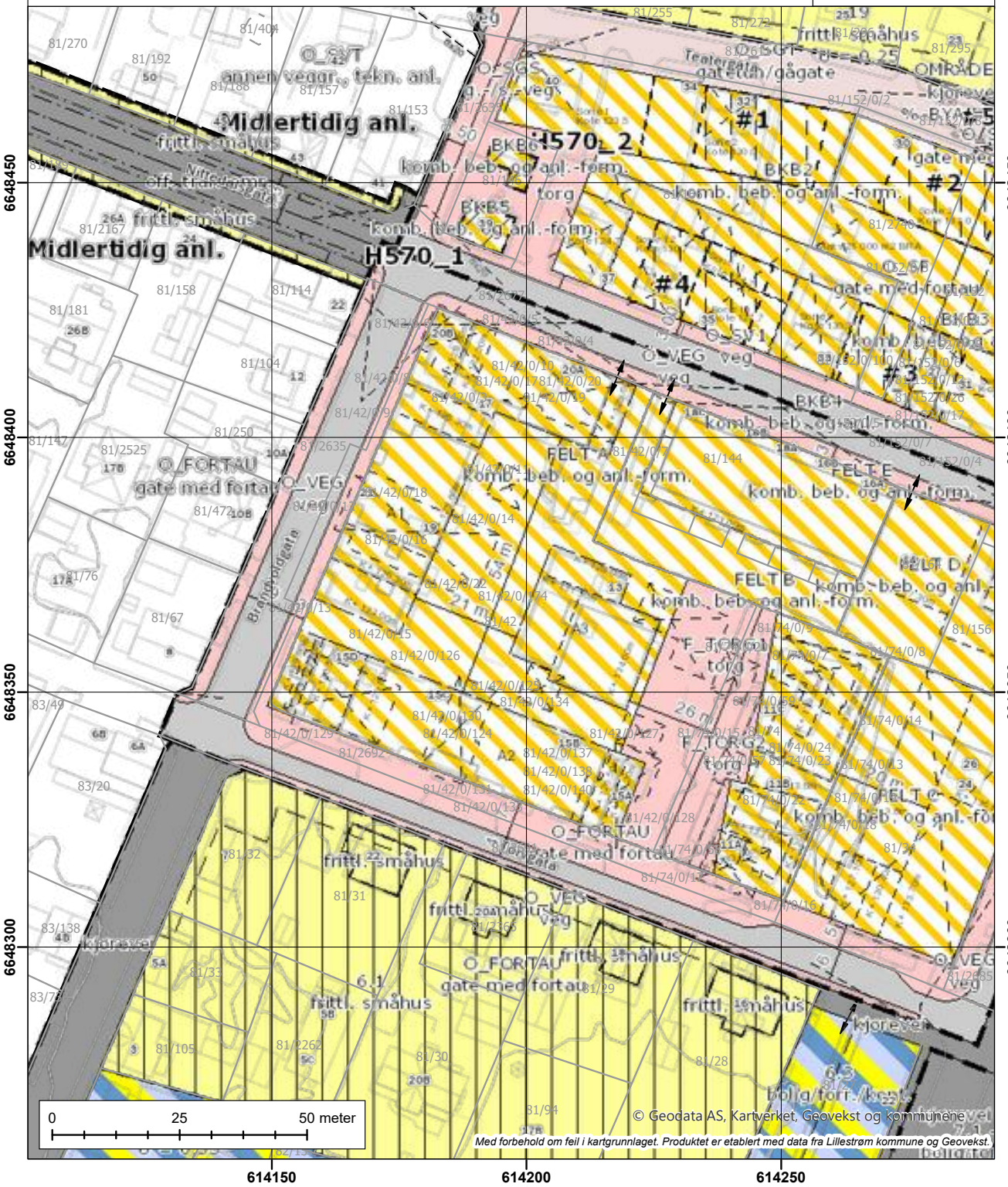
- Frittliggende småhusbebyggelse
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Bolig / Forretning / Kontor
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 91 - Anlegg- og riggomr.
- Andre bestemmelseshjemler
- RpAngittHensynSone
- 661 - Bevaring av bygninger
- 1242 - Avkjørsel
- Regulert høydenivå
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 81/42/0/165

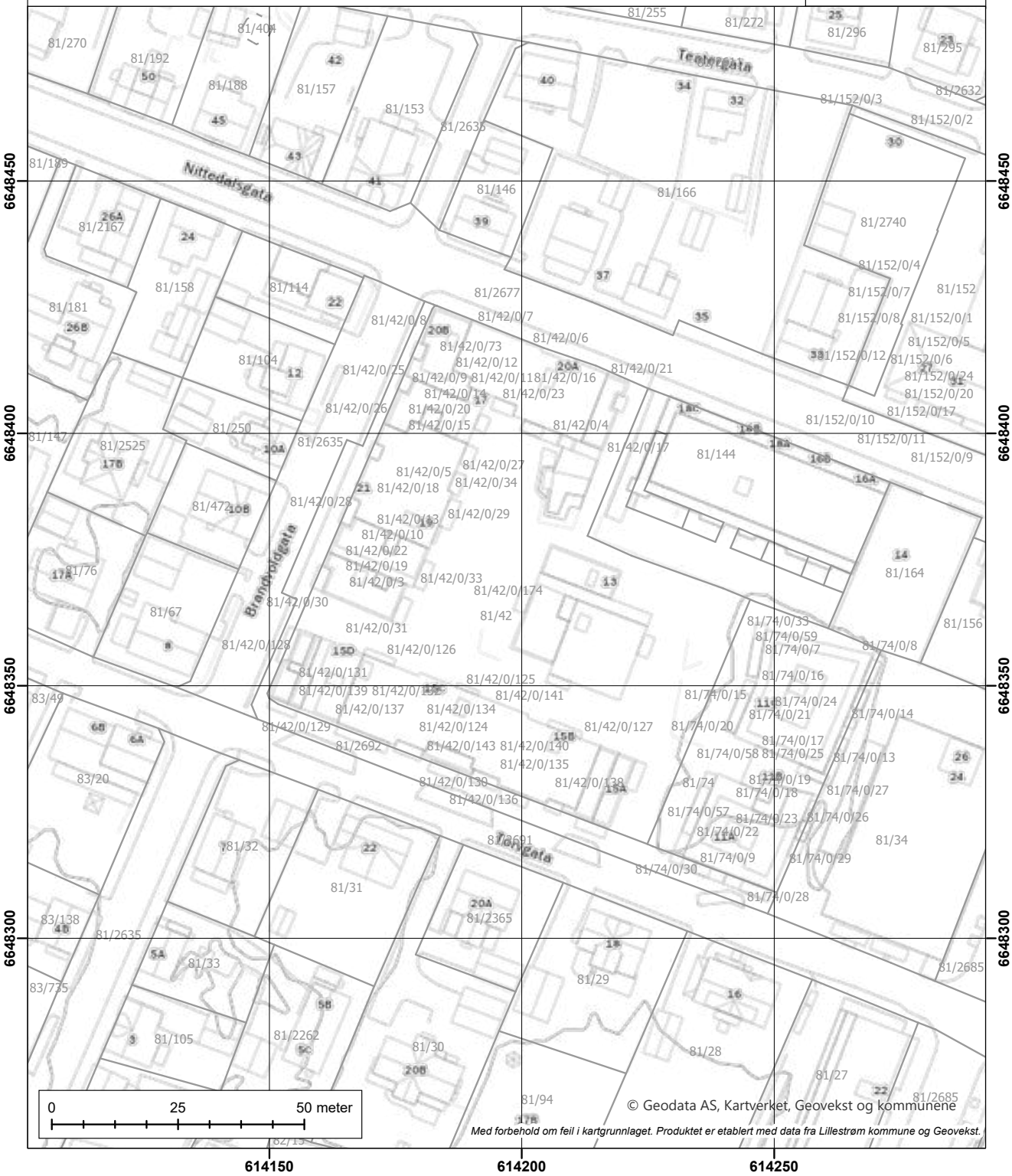
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 81/42/0/165

Tegnforklaring:

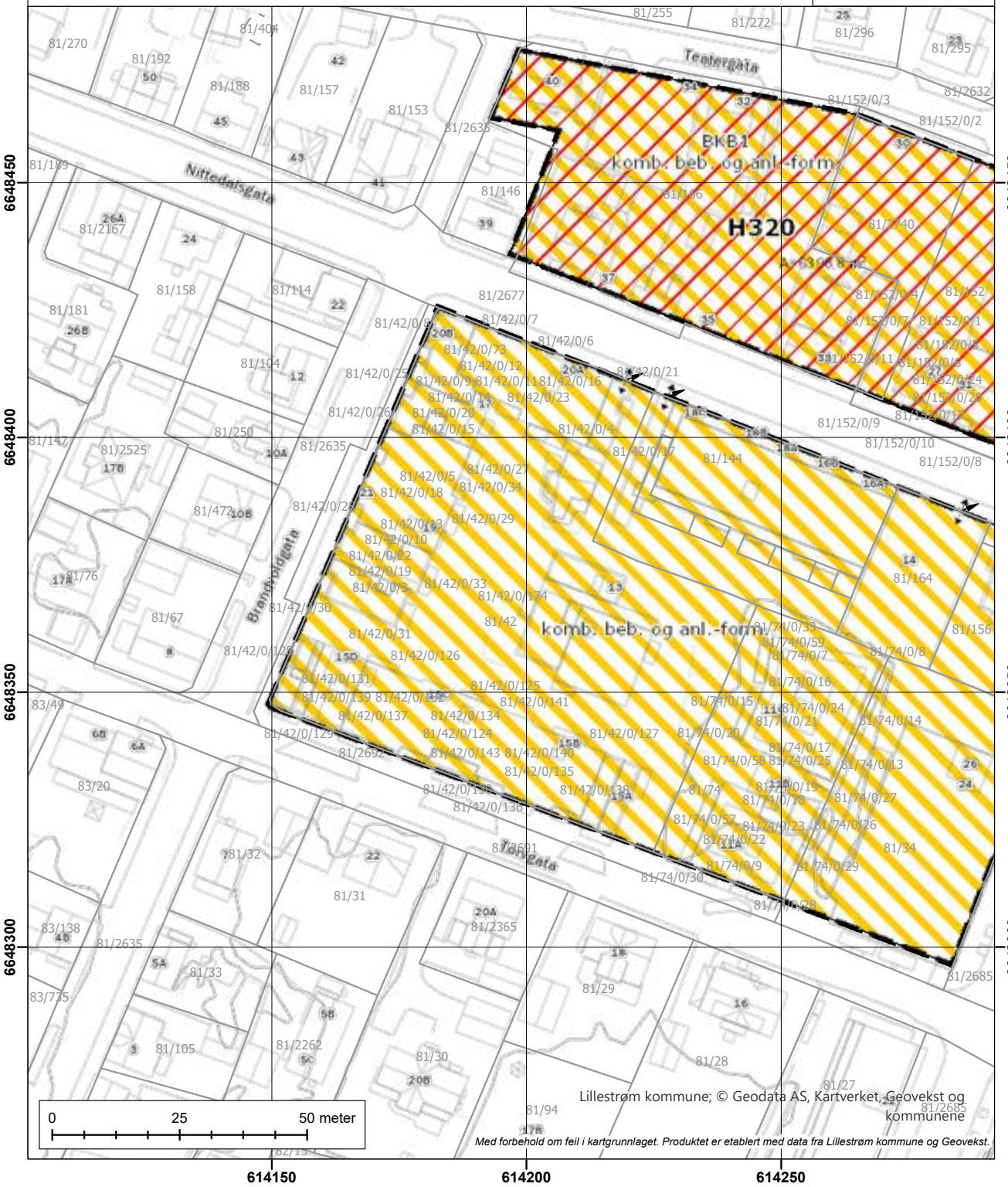
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- RpFareSone
- 1242 - Avkjørsel
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

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

Lillestrøm kommune

Ledningskart
81/42/0/165

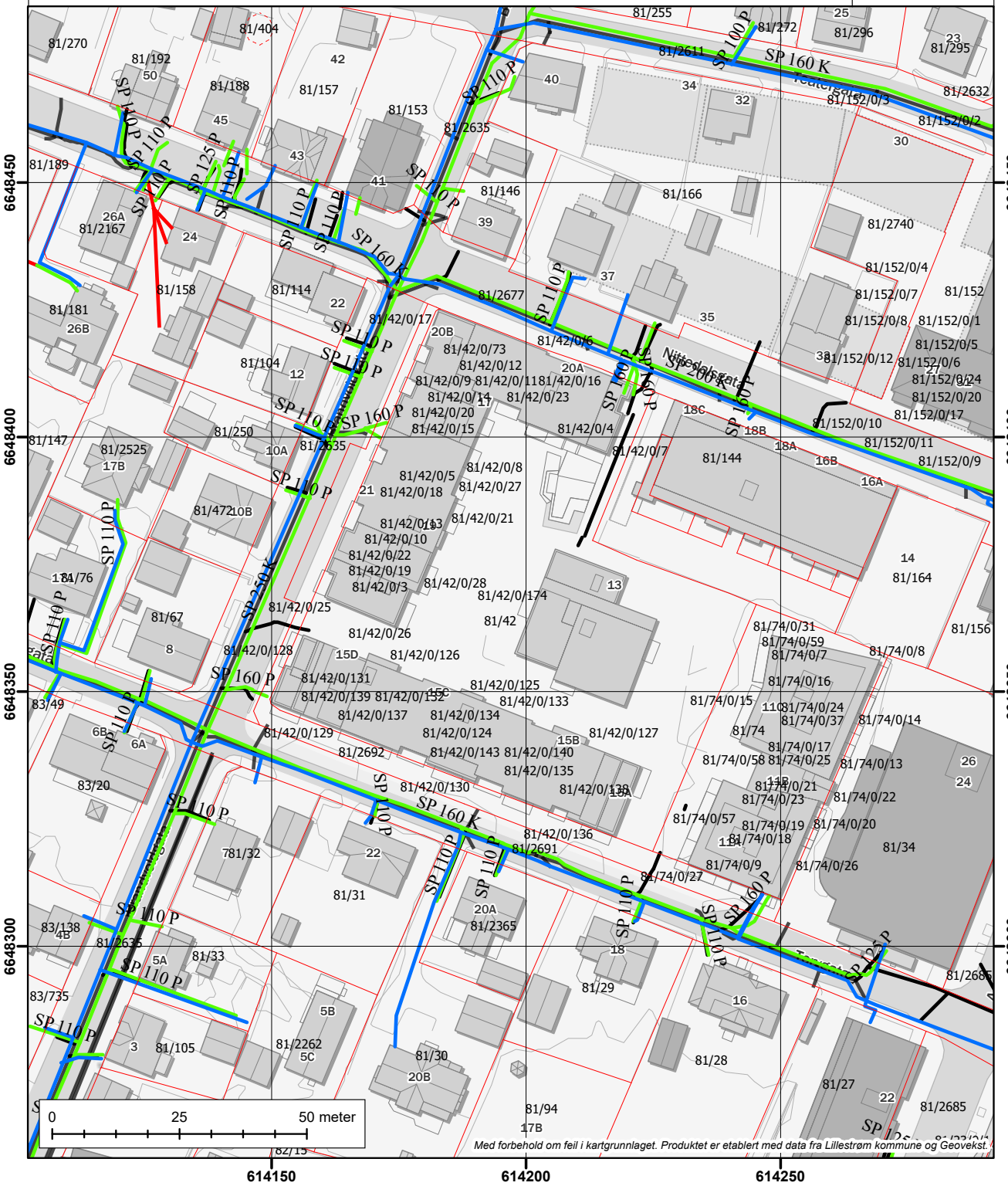
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Hjelpelinje
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Overvannsledninger andre eiere
- Avløp felles privat

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.04.2026



560

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING FOR KVARTAL 10, PLAN-ID 560
Datert 05.04.2017, revidert 22.06.2018

§ 1 Hensikt

§ 1.1 Hensikten med planen er å følge opp kommuneplanens intensjon om forsterket byvekst i sentrale områder.

§ 1.2 Planen skal fastsette rammer for utvikling av Kvartal 10 med kombinert formål bolig, forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting og bevertning, samt å regulere deler av omkringliggende arealer til fortau og veg (sykkelveg og kjøreveg).

§ 1.3 Planen skal sikre gode forbindelser gjennom og attraktive arealer for opphold i kvartalet.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Utnyttelse
Planområdets utnyttelse er angitt for hvert enkelt felt. Det skal ikke beregnes BRA for teoretiske plan, overdekket åpent areal som portrom, tekniske takoppbygg, sykkelparkering, pergola, balkonger og innglassede balkonger. Arealer under bakken regnes i tillegg til angitt utnyttelsesgrad.

§ 2.2 Byggegrense og høyder
Bebyggelsen over og under bakken skal oppføres innenfor byggegrenser og med maksimale høyder som framgår av disse bestemmelsene og vist på plankartet. Over angitt maks gesimshøyde tillates nødvendige rekkverk, takoppbygg for atkomst via trapp- og heishus, uteboder, levegg, plassbygget plantekasse inntil 1,2 m høyde og tekniske rom på inntil 15% av totale takflate på det aktuelle bygg. På private takterrasser tillates i tillegg pergola/tak på inntil 15 m² over åpen overbygget uteplass. Konstruksjoner på tak, med unntak av heisoppbygg inntil 50 cm over gesims, rekkverk og plassbygde plantekasser, skal trekkes minst 2 meter inn fra hovedfasadeliv. Rekkverk skal være transparent med spiler eller glass. Konstruksjoner på tak kan maks være 3 meter høyere enn maksimal gesimshøyde. Det tillates terrengbearbeiding i gårdsrommene for å etablere vekstlag, møblering, skjule tekniske installasjoner og integrere dekke over nedkjøringsramper.

Balkonger kan over en høyde på 4.0 m fra opparbeidet fortau krage inntil 1.5 m utover formålsgrense/byggegrense mot Nittedalsgata,

Brandvoldgata og Adolph Tidemands gate og inntil 2,2 m mot Torvgata. Mot øvrige deler av kvartalet tillates balkonger utkraget inntil 2,2 m utover formålsgrense/byggegrense fra og med 2. etasje over en høyde på 3,5 m. Baldakiner/omramming rundt inngangsparti kan mot gårdsrom oppføres utenfor byggegrensen.

§ 2.3 Arkitektonisk kvalitet og materialvalg

For bebyggelse og utearealer skal det tilstrebes høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Materialvalg skal være vedlikeholdsvennlige og bærekraftige.

Bebyggelse skal oppføres uten svalganger. Hvor det etableres forretning/tjenesteyting/bevertning som henvender seg mot gater og torg, skal fasader på gateplan utformes med glass som hovedmateriale.

Bebyggelse som vender mot gater skal i 1. etasje oppføres med en etasjehøyde på minimum 4,5 m for å sikre gode næringslokaler, også ved eventuell konvertering fra bolig til næring. Likeledes skal bebyggelse som vender mot f_Torg1 oppføres med en etasjehøyde på minimum 3,5 m i 1. etasje. Slik bebyggelse skal enkelt kunne få sin hovedatkomst fra gate/torg-siden. 2. og 3. etasje tillattes oppført med etasjehøyde tilpasset boligformål.

De ulike bygningsvolumene mot gatene i kvartalet skal ha en variasjon i fasadematerialer eller volummessig sprang for å bryte opp volumer og lengre fasader.

Bebyggelsens tak skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets arkitektoniske uttrykk. Takflater som ikke benyttes til uteopphold, med unntak av øverste takflate innenfor A1 og A3, skal være sedumtak. Nødvendige ventilasjonsanlegg, takoppbygg for heis, støyskjerming og rekkverk på tak og lokk er tillatt og skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solcelleanlegg tillates etablert på tak innenfor de begrensningene som gjelder for takkonstruksjoner for øvrig, jamfør § 2.2.

Materialvalg og utførelse skal redegjøres for, som beskrevet i § 2.13.

§ 2.4 Uteoppholdsarealer

På minimum 20 % av feltarealet skal det etableres et sammenhengende byrom i form av uteareal på bakkeplan som skal være tilgjengelig for allmennheten. Det allment tilgjengelige byrommet skal inneholde gangpassasje gjennom kvartalet fra Nittedalsgata til torget ved Torvgata. Utforming av gater, torg og parker skal være i tråd med byromsprogram datert august 2017.

§ 2.5 Fjernvarme og inneklima

All ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarme. Alternative energikilder kan anvendes dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme og Akershus Energi godtar dette.

§ 2.6 Boligstørrelser

For hvert felt skal minst 30% av boenhetene være på 75 m2 BRA eller større. Av disse kan maksimalt 20% bygges med utleieenhet på maks 20 m2 BRA. Maksimum 35% av leilighetene kan være på mellom 25 m2 og 50 m2. Av disse kan maksimum15% være mindre enn 35 m2 BRA.

§ 2.7 Privat uteareal

Hver leilighet skal ha minst 6 m² privat uteareal på bakkeplan eller balkong/takterrasse.

§ 2.8 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved prosjektering og detaljutforming av tiltak innenfor planområdet. Overvannsplan datert 05.07.17 skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering.

§ 2.9 Parkering

Parkeringsplasser for både bil og sykkel etableres i henhold til kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser, inkludert krav til tilrettelegging for el-biler. Inntil 75 sykkelparkeringsplasser tillates plassert i felles uteoppholdsareal ved inngangspartiene. Det tillates ikke parkering for bil på terreng.

§ 2.10 Adkomst og varelevering

For kvartalet tillates tre separate inn- og utkjøringer til parkeringskjeller i Nittedalsgata; eksisterende til Salmakergården (Felt E), nye ved felt A og felt D. Varelevering tillates fra angitt vareleveringslomme i Torvgata.

§ 2.11 Renovasjon

Avfallsløsning for husholdningsavfall fra boligbebyggelse skal være mobilt avfallssug med felles sugepunkt for hele kvartalet plassert ved Torvgata. Sugebil benytter vareleveringslomme i Torvgata som oppstillingsplass. Egnet areal for avfall fra næringsarealer skal plasseres innendørs.

§ 2.12 Utomhusplan

Uteområdene og oppholdsarealene skal utarbeides i tråd med byromsprogram datert august 2017. Utomhusplanen skal vise:

- Gode estetiske, funksjonelle og tekniske løsninger for leke- og oppholdsarealer (jf. § 2.4). Beplantning og møblering av fellesarealer.
- Løsning for varelevering, avfallshåndtering og plassering av sugepunkt for avfallssug.
- Løsning for slokkevann og oppstillingsplass for brannbil.
- Sykkelparkering av god kvalitet i felles uteoppholdsareal.
- Plan for belysning av gangpassasjer/torg/felles uteoppholdsareal. Private anlegg skal ha egen strømforsyning.
- Anvist plass for snøopplag ved vinterbrøyting.

Leke- og oppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at god kvalitet sikres med hensyn på støy og luftkvalitet og oppleves som trygge. Lekeplassene skal være allment tilgjengelige og gis variert utforming og innhold, slik at de er tilpasset ulike aldersgrupper.

Gangpassasjer skal plasseres og utformes slik at de skaper god sammenheng internt i planområdet og mot omgivelsene, og oppleves som funksjonelle og trygge. Utendørs sykkelparkering skal vises med fastmonterte stativ.

Planen skal redegjøre for forholdet mellom gatenivå og inngangsforhold. Det skal fremgå hvilke arealer på gatenivå som er for privat, felles og/eller offentlig bruk. Allmenhetens rett til ferdsel sikres gjennom tinglyste erklæringer på de aktuelle områdene.

§ 2.13 Estetisk redegjørelse

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge med en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter i en estetikkplan. Estetikkplanen skal blant annet vise materialvalg, belysning og prinsipplan for skilting. Det skal framlegges illustrasjoner som synliggjør samspillet med omgivelsene.

§ 2.14 Støy

Klima- og miljødepartementets gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal gjelde for planområdet. Nye boliger kan oppføres i område med inntil Lden 70db veitrafikkstøy forutsatt at følgende tilleggskrav oppfylles:

- Alle boenheter får minst ett oppholdsrom og ett soverom mot stille side.
- Støyretningslinjenes krav til innendørs støy tilfredsstilles for hele boligen.

Innglassede balkonger skal kunne åpnes i minst 2/3-deler av bredden

Støyrapport datert 07.07.2017 skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering.

§ 2.15 Geoteknikk
Geoteknisk rapport datert 07.07.2017 (Rambøll) inkludert grunnundersøkelser datert 27.02.2017 (Rambøll) skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

§ 3 FELT A
§ 3.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/tjenesteyting og bevertning.
§ 3.2 Det tillates oppført inntil 15.600 m² BRA innenfor feltet.
§ 3.3 Det tillates generelt boligformål i 1 og 2. etasjeplan og øvrige etasjer. I område A1 tillates ikke boliger henvendt mot gate på 1. etasjeplan. Næring skal utgjøre minimum 700 m² BRA på 1. etasjeplan. I område A2 skal næring utgjøre minimum 100 m² BRA på 1. etasjeplan.
§ 3.4 I område A2 skal det mot Brandvoldgata trekkes inn et areal på 1. etasjeplan på minst 50 m² med hensikt å skape bedre åpenhet og sikt fra gaten og inn i gårdsrommet.

§ 4 FELT B
§ 4.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/tjenesteyting og bevertning.
§ 4.2 Det tillates oppført inntil 5.850 m² BRA innenfor feltet.
§ 4.3 Det tillates ikke boliger henvendt mot gate eller torg på 1. etasjeplan. Næring skal utgjøre minimum 750 m² BRA på 1. etasjeplan. Det tillates boligformål fra 2. etasje.
§ 4.4 Bebyggelse tillates kraget ut over f_Torg2 som vist på plankart. Himling på utkraget volum skal minimum være 5,3 m over opparbeidet torg og fortau.

§ 5 FELT C
§ 5.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/tjenesteyting og bevertning.
§ 5.2 Det tillates oppført inntil 6.500 m² BRA innenfor feltet.
§ 5.3 Det tillates ikke boliger i 1. etasje. Det tillates boligformål fra 2. etasje.
§ 5.4 Ved utforming av inngangspartier mot fortau langs A. Tidemands gate må disse trekkes inn slik at ikke dører slår ut i regulert fortau.

§ 6 FELT D
§ 6.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor/tjenesteyting og bevertning.
§ 6.2 Det tillates oppført inntil 6.400 m² BRA innenfor feltet.

§ 6.3 Ved utforming av inngangspartier mot fortau langs A. Tidemands gate må disse trekkes inn slik at ikke dører slår ut i regulert fortau.

§ 7 FELT E

§ 7.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/tjenesteyting og bevertning.

§ 7.2 Eksisterende bygg tillattes erstattet av et nybygg med utstrekning og maks gesims som vist på plankartet.

§ 7.3 Det tillates ikke boliger i 1. etasje mot Nittedalsgata.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

§ 8 Felles Torg, felt f_Torg1-2

§ 8.1 Innenfor felt f_Torg1-2 skal det etableres et fellestorg i tråd med byromsprogrammet. Snørydding skal sikres.

§ 8.2 Innenfor f_Torg1 tillates det oppført et fellesbygg for beboere innenfor kvartalet i form av en paviljong på en etasje med et fotavtrykk på inntil 70m².

§ 8.3 Sykkelparkeringsplasser ment for beboere i kvartalet tillates ikke etablert innenfor f_Torg1-2.

§ 9 Offentlig Fortau, felt o_F

§ 9.1 Feltene skal planlegges og etableres i samsvar med Statens vegvesens håndbøker (R700) og kommunens veg- og gatenorm. På fortauet langs Nittedalsgata skal området ved atkomsten til Felt A og E utformes på en måte som gir atkomstene en tydelig avgrensning og sikrer minst 3 meter mellom de delene av fortauet som blir berørt av atkomstene.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL. § 12-7 NR. 10)

§ 10 Kulturminner

§ 10.1 Før rivetillatelse gis for Torvgata 11a skal det foreligge godkjent dokumentasjon av eksisterende bygg med bevaringsinteresse. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen.

§ 11 Før rammetillatelse gis

§ 11.1 Skal det dokumenteres at støykrav tilfredsstilles (jf. § 2.14).

§ 11.2 Skal det foreligge miljøteknisk grunnundersøkelse for det enkelte felt med tanke på forurensning jf. veileder til forurensningsforskriftens kapittel 2 (TA 2691/2010), samt godkjent tiltaksplan for forurenset grunn dersom undersøkelsen viser at dette er nødvendig.

§ 11.3 Skal det foreligge godkjent estetisk plan for tiltaket, behandlet i Hovedutvalget for tekniske tjenester (jf. § 2.13).

§ 11.4 Skal det foreligge godkjent utomhusplan for det enkelte felt, A-E, behandlet i Hovedutvalget for tekniske tjenester (jf. § 2.12).
§ 11.5 Skal det for tiltak innenfor Felt B eller område A2 eller A3 foreligge godkjent utomhusplan samlet for f_Torg1-2 (jf. § 2.12).
§ 11.6 Skal det for det enkelte felt foreligge regnskap for parkeringsdekning og forslag til planløsning for tilhørende del av kjelleretasjen.
§ 11.7 Skal det foreligge godkjent teknisk detaljplan for samferdselsanlegg.
§ 11.8 Skal det foreligge godkjent VA-plan med overvannsbeskrivelse for det enkelte felt.

§ 12 Før igangsettingstillatelse gis

§ 12.1 Skal det foreligge godkjent byggeplan for samferdselsanlegg (vei, fortau og torg) tilhørende det enkelte felt. Byggeplan for fortau fv. 381 Adolph Tidemands gate skal godkjennes av Statens vegvesen.
§ 12.2 Skal det foreligge godkjent byggeplan for VA for det enkelte felt, samt lokal håndtering av overvann innenfor det enkelte felt, både takvann, overflatevann og drensvann (jf. § 2.8).
§ 12.3 Skal det foreligge godkjent plan for ivaretakelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak for det enkelte felt.
§ 12.4 Skal det foreligge godkjent HMS-plan og faseplan for anleggstrafikk innenfor det enkelte felt.
§ 12.5 Skal det foreligge uttalelse fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen dersom omsøkt tiltak inkluderer solcelleanlegg.

§ 13 Før midlertidig brukstillatelse gis

§ 13.1 Skal det være tinglyst erklæringer som sikrer allmenhetens rett til ferdsel og opphold gjennom del av gårdsrom opparbeidet til felles og/eller offentlig bruk, jf. 2.12 siste ledd.
§ 13.2 Utvendige private VA-ledninger og tilknytninger skal være ferdigstilt og dokumentert før det gis midlertidig brukstillatelse til de bygninger de betjener (jf. 12.2).
§ 13.3 Skal inn-/utkjøring til parkeringskjeller for det enkelte felt være etablert.
§ 13.4 Skal adkomst og vannforsyning for brannvesen for den aktuelle bygningen være tilfredsstilt (jf. PBL 12-7 nr.4).
§ 13.5 Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, kan beplantning og annen sesongavhengig opparbeidelse ferdigstilles senest påfølgende sommer.
§ 13.6 For siste oppførte bygg i det enkelte felt skal det være ferdig opparbeidet sugepunkt for avfallssug i Torvgata. Langsgående rørføring under fortau til sugepunkt tillates. Norm for sugepunkt skal hensyntas i detaljprosjekteringsfasen. Midlertidig renovasjonsløsning skal være etablert for bygg som det gis brukstillatelse til i forkant av etablering av sugepunktet. Løsningen skal godkjennes av Skedsmo kommune og ROAF.
§ 13.7 For bygg over bakken på det enkelte delfelt skal det være gjennomført og godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg.

§ 13.8 Skal dokumentasjon for alle tekniske anlegg for det omsøkte tiltaket være godkjent og innlevert.

Felt A

§ 13.9 Skal det for bebyggelse i felt A område A1 være ferdig opparbeidet sydlig fortau langs Nittedalsgata med tilhørende belysning langs feltet fra Brandvoldgata til felt E, samt opphøyd veikryss Nittedalsgata/Brandvoldgata og opphøyd gangfelt på tvers av Nittedalsgata ved felt A.

§ 13.10 Skal det for bebyggelse i felt A område A1 være ferdig opparbeidet østlige del av Brandvoldgata med kjørebane, sykkelfelt og østre fortau med tilhørende belysning langs feltet fra Torvgata til Nittedalsgata.

§ 13.11 Skal det for bebyggelse i felt A område A2 være ferdig opparbeidet kjørebane nord for senterlinja, nordlige fortau langs Torvgata med tilhørende belysning, langs feltet fra Brandvoldgata til og med felt f_Torg1, samt fartsdump i Torvgata langs felt A. Belysning for samme veistrekk på sydsiden av Torvgata skal være ferdig sanert.

§ 13.12 Skal det for bebyggelse i felt A område A2 være ferdig opparbeidet del av torg kalt felt f_Torg1.

§ 13.13 Skal det for bebyggelse i felt A område A3 være ferdig opparbeidet gangpassasje fra felt f_Torg1 til Brandvoldgata og Nittedalsgata.

§ 13.14 For siste bygg i felt A skal alt felles lekeareal og andre felles uteoppholdsareal innenfor feltet, samt torg i felt f_Torg1, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Felt B

§ 13.15 Skal det for bebyggelse i felt B være ferdig opparbeidet kjørebane nord for senterlinja, nordlig fortau langs Torvgata med tilhørende belysning langs feltet fra og med felt f_Torg2 til felt C, samt fartsdump i Torvgata langs felt f_Torg2. Belysning for samme veistrekk på sydsiden av Torvgata skal være ferdig sanert.

§ 13.16 Skal det for bebyggelse i felt B være ferdig opparbeidet gangpassasje fra felles uteareal vest for området, frem til feltgrense felt D.

§ 13.17 For siste bygg i felt B skal alt felles lekeareal og andre felles uteoppholdsareal innenfor feltet, samt del av torg i felt f_Torg2, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Felt C

§ 13.18 Skal det for bebyggelse i felt C være ferdig opparbeidet kjørebane nord for senterlinja, nordlig fortau langs Torvgata med tilhørende belysning langs feltet fra felt f_Torg2 til Adolph Tidemands gate, samt vareleveringslomme i Torvgata. Belysning for samme veistrekk på sydsiden av Torvgata skal være ferdig sanert.

§ 13.19 Skal det for bebyggelse i felt C være ferdig opparbeidet sydlig fortau langs Nittedalsgata med tilhørende belysning langs felt E, fra felt A til felt D, samt opphøyd gangfelt på tvers av Nittedalsgata ved bygg E.

§ 13.20 Skal det for bebyggelse i felt C være ferdig opparbeidet vestlig fortau langs Adolph Tidemands gate, fra Torvgata til felt D.

§ 13.21 For siste bygg i felt C skal alt felles lekeareal og andre felles uteoppholdsareal innenfor feltet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Felt D

§ 13.22 Skal det for bebyggelse i felt D være ferdig opparbeidet vestlig fortau langs Adolph Tidemands gate fra felt C til Nittedalsgata, samt sydlige fortau langs Nittedalsgata med tilhørende belysning langs feltet, fra felt E til Adolph Tidemands gate.

§ 13.23 Skal det for bebyggelse i felt D være ferdig opparbeidet gangpassasje fra A. Tidemands gate frem til feltgrense felt B.

§ 13.24 For siste bygg i felt D skal alt felles lekeareal og andre felles uteoppholdsareal innenfor feltet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

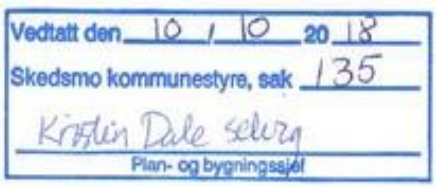
§ 14 Før ferdigattest gis

§ 14.1 Skal det være gjennomført og godkjent overtakelsesbefaring på alle tekniske anlegg i det enkelte delfeltet.

Følgende vedlegg gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene.

Lillestrøm Kvartal 10 – Byrom og Landskap. Byromsprogram, datert august 2017.
Overvannsplan datert 05.07.2017
Støyrapport datert 07.07.2017
Geoteknisk rapport datert 07.07.2017, inkludert grunnundersøkelser datert 27.02.2017.

Revidert § 2.11 etter vedtak i klagebehandling K.sak 2019/22



Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

DARK PROSJEKT AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

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

Dato
26.11.2021

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

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

Vedtak

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

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

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

Vilkår for vedtaket:

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

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

Vilkår for ferdigattest

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

Klagerett

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

Grunnlag for behandlingen

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

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

Dispensasjon

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

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

§ 13.11 Skal det for bebyggelse i felt A område A2 være ferdig opparbeidet kjørebane nord for senterlinja, nordlige fortau langs Torvgata med tilhørende belysning, langs feltet fra Brandvoldgata til og med felt f_Torg1, samt fartsdump i Torvgata langs felt A. Belysning for samme veistrekk på sydsiden av Torvgata skal være ferdig sanert.

§ 13.12 Skal det for bebyggelse i felt A område A2 være ferdig opparbeidet del av torg kalt felt f_Torg1.

§ 13.14 For siste bygg i felt A skal alt felles lekeareal og andre felles uteoppholdsareal innenfor feltet, samt torg i felt f_Torg1, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

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

Søkers begrunnelse

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

skal være ferdigstilt.

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

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

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

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

Vurdering av om hensynene bak bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt

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

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

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

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

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

Vurdering av fordeler og ulemper

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gebyr

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

Med hilsen

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Therese Bals Borge
Fagleder/Koordinator

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

DARK PROSJEKT AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

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

Dato
16.06.2021

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

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

Vedtak

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

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

Vilkår for vedtaket:

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

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

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

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

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

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

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

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

Søknad om ferdigattest er planlagt sendt i februar 2022.

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

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

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

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

Gebyr

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

Med hilsen

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

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

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
SKANSKA NORGE AS

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

DARK PROSJEKT AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

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

Dato
07.09.2021

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

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

Vedtak

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

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for kjellerareal i Bygg S.

Vilkår for vedtaket:

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

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

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

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

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

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

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

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

Søknad om ferdigattest er planlagt sendt i februar 2022.

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

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

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

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

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

Med hilsen

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

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

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

DARK PROSJEKT AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

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

Dato
08.09.2023

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

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

Vedtak

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

Grunnlag for behandlingen

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

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

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

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

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

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

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

Med hilsen

Farrukh Hussain
Seksjonsleder

Morten Trydal
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
SKANSKA NORGE AS

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

DARK PROSJEKT AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

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

Dato
17.06.2022

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

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

Vedtak

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

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

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

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

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

Grunnlag for behandlingen

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

Gjenstående arbeider

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

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

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

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

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

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

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 21 datert 23.05.2022 legges til grunn.

Gebyr

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

Med hilsen

Therese Bals Borge
Fagleder/Koordinator

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
SKANSKA NORGE AS

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

DARK PROSJEKT AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

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

Dato
17.06.2022

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

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

Vedtak

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

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

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

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

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

Grunnlag for behandlingen

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

Gjenstående arbeider

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

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

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

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

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

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

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 21 datert 23.05.2022 legges til grunn.

Gebyr

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

Med hilsen

Therese Bals Borge
Fagleder/Koordinator

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
SKANSKA NORGE AS

ambita

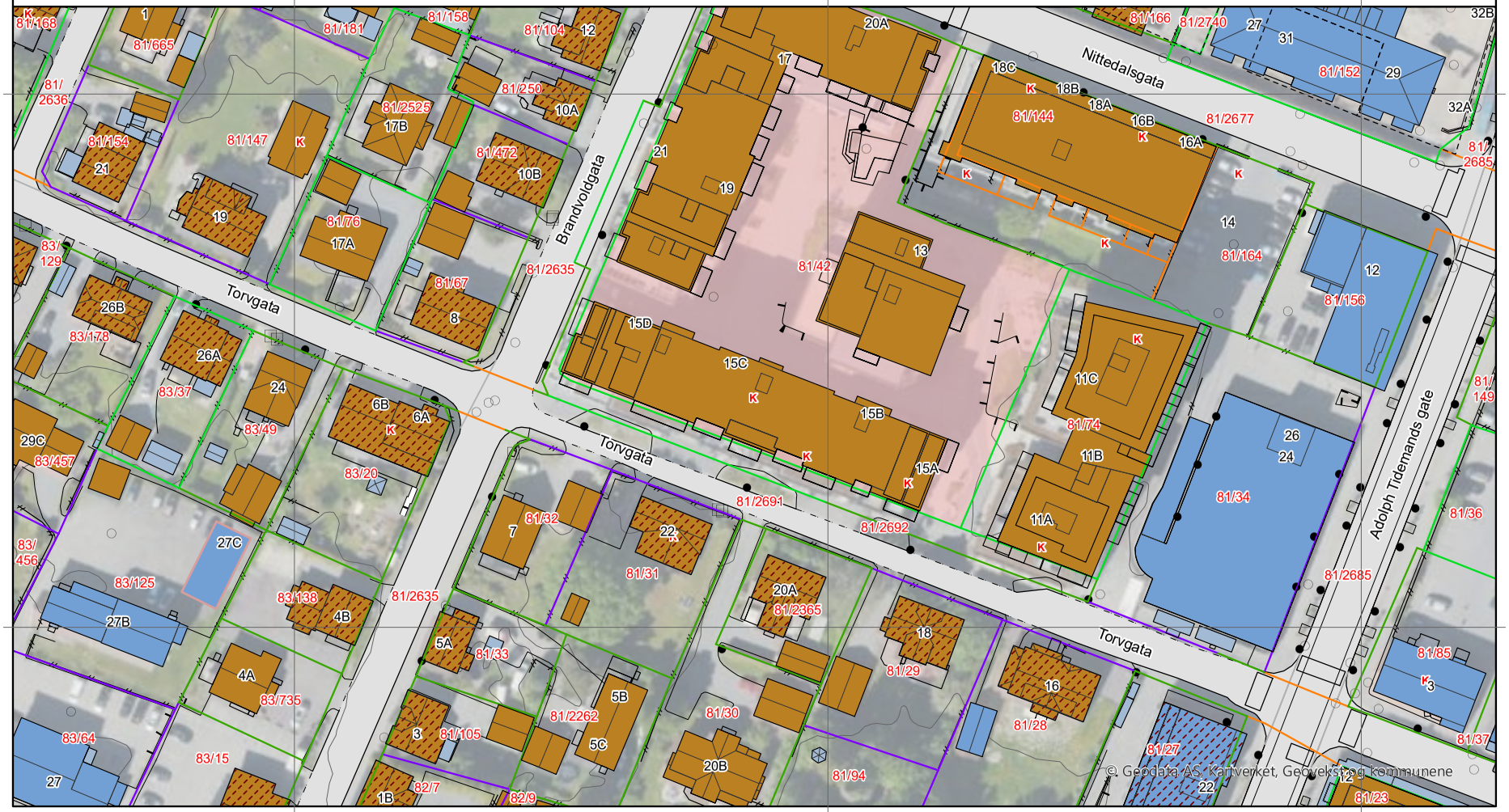
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/42/0/165

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

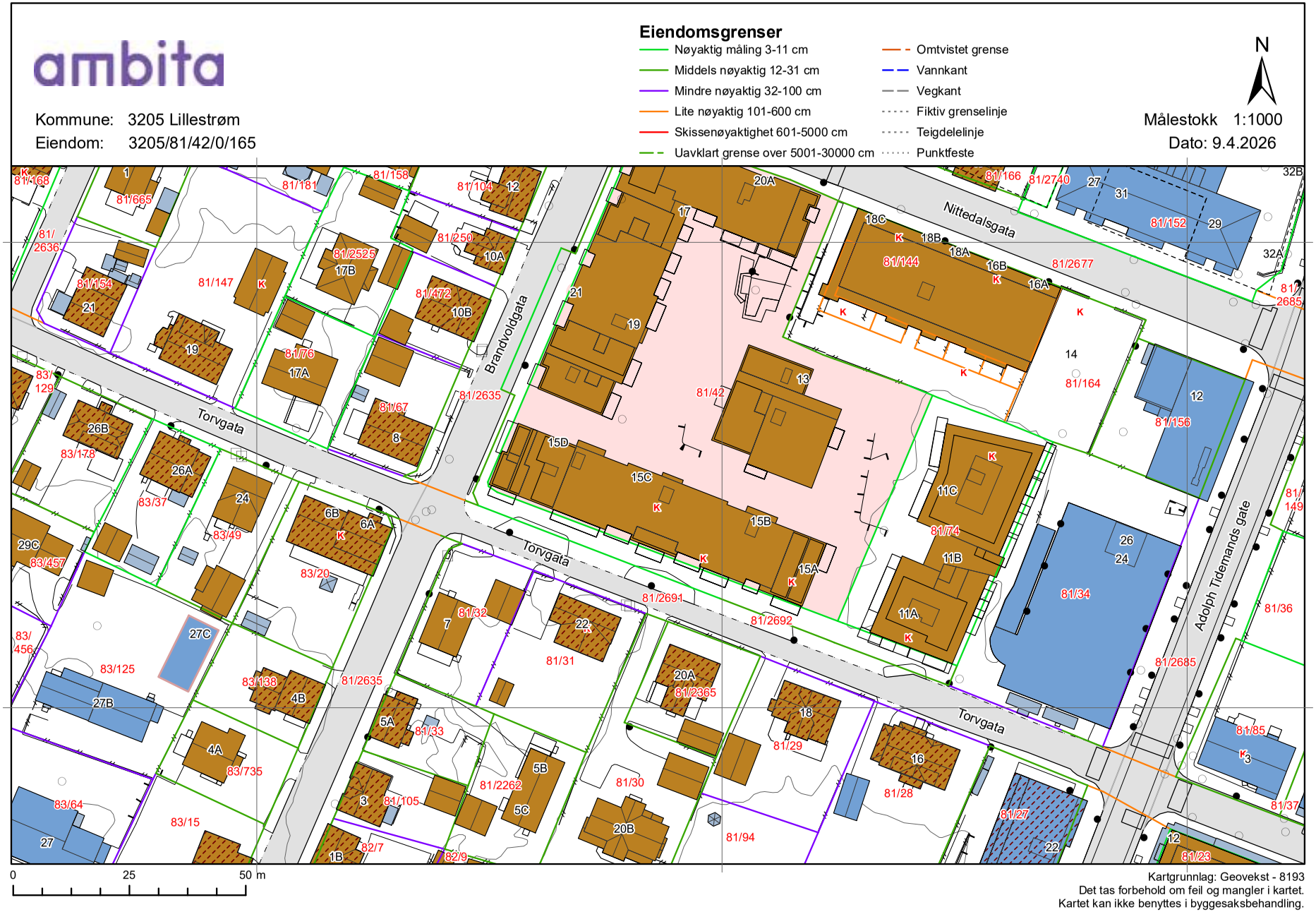
N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.4.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/81/42/0/165
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 9.4.2026
Nittedalsgata
Brandvoldgata
Torvgata
Adolph Tidemands gate
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

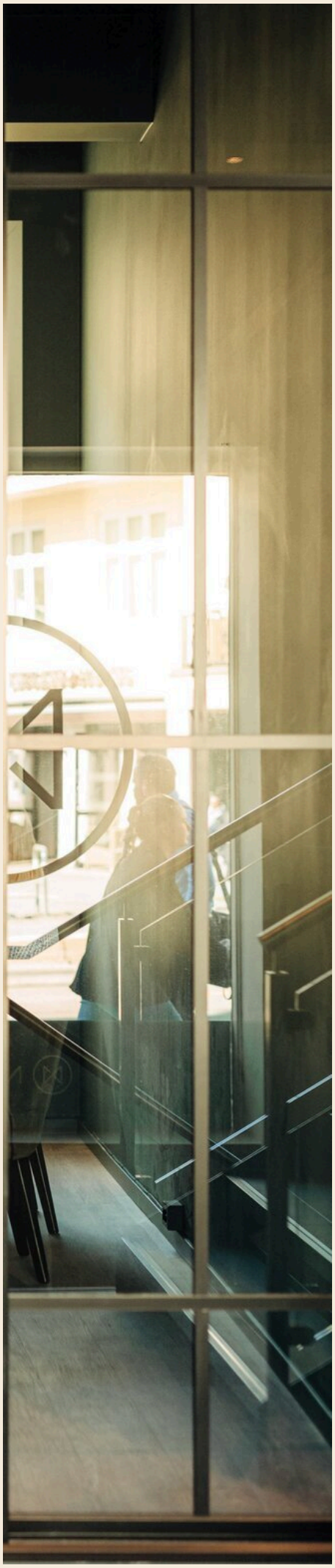
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0136/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Torvgata 15B 2000 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 42, snr 165 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Jesper Bjerke
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lillestrøm
j.bjerke@nordvikbolig.no
926 88 172



Nora Benedikte Haugen
Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
n.haugen@nordvikbolig.no
418 41 289

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: