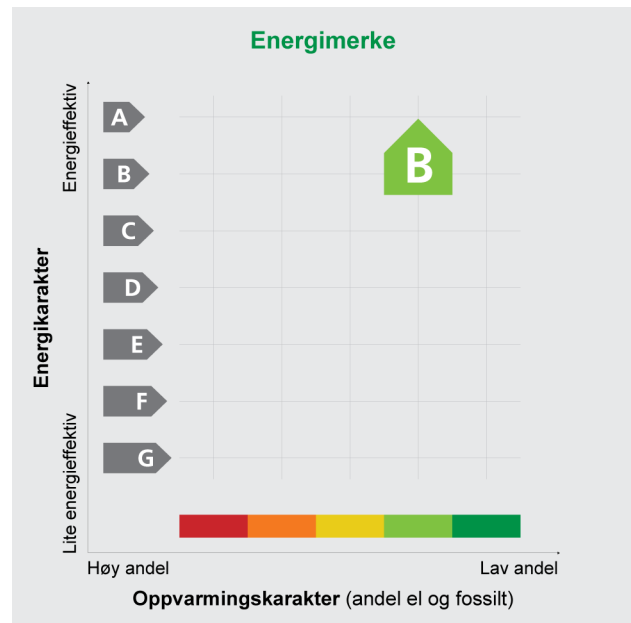


ENERGIATTEST

Adresse	Brandvoldgata 17
Postnr	2000
Sted	Lillestrøm
Leilighetsnr.	L-B51
Gnr.	81
Bnr.	42
Seksjonsnr.	46
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0601
Merkenr.	A2021-1244335
Dato	02.04.2021



Innmeldt av Skanska Norge AS v/ Skanska Teknikk

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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2021

BRA: 48,0

Dato for lekkasjetallmåling: 06.01.2021

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Brandvoldgata 17

Gnr: 81

Postnr/Sted: 2000 Lillestrøm

Bnr: 42

Leilighetsnummer: L-B51

Seksjonsnr: 46

Bolignr: H0601

Festenr:

Dato: 02.04.2021 11:59:34

Bygnnr:

Energimerkenummer: A2021-1244335

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Skanska Norge AS v/ Skanska Teknikk

Generell informasjon

Nytt bygg

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Brandvoldgata 17

Postnr/Sted: 2000 Lillestrøm

Leilighetsnummer: L-B51

Bolignr: H0601

Dato: 02.04.2021 11:59:34

Energimerkenummer: A2021-1244335

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Skanska Norge AS v/ Skanska Teknikk

Gnr: 81

Bnr: 42

Seksjonsnr: 46

Festenr:

Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	17 m ²
Areal tak	41 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m ²
Oppvarmet BRA	48 m ²
Totalt BRA	48 m ²
Oppvarmet luftvolum	125 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,93 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	70,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,70 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	06.01.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,70 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,16 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,40
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem 0,37

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe 0,00

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem 0,88

Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg 2,10

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg 9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet. 0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem 0,000

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet. 0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem 0,630

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem 1,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet. 0,83

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet. 0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Klimastasjon / kilde Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning 1.4.2021

Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.

Beregningsprogram

Navn programvare SIMIEN

Versjon 6,016

Produsent / leverandør ProgramByggerne

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma Skanska Norge AS

Navn person Skanska Teknikk

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**NettoEnergibudsjettpKvm**

Romoppvarming	15,8
Ventilasjonsvarme	9,1
Varmtvann	29,8
Vifter	8,9
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonkjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	93,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima 4736 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima 98,25 kWh/(m²·år)

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima 2876 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima 98,25 kWh/(m²·år)

Beregnet levert energi ved lokalt klima 4736 kWh/år

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

Elektrisitet 0 kWh/år

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2355 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2381 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4736 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	33,3 %
--------------------------------------	--------



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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.

Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 18:00, Lokalene til Frelsesarmeen - Brandvoldgata 21.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Velkommen til årsmøte i Aveny Vest Eierseksjonssameie

Det er med stor glede og forventning at det innkalles til årsmøte i Aveny Vest Eierseksjonssameie. Styret har sett frem til dette og håper så mange som mulig prioriterer å delta og benytter seg av stemmeretten, og på den måten påvirker hvordan sameiet styres og driftes.

P.g.a. planlegging og for å sikre at vi har plass til alle som ønsker å delta på årsmøtet, ligger en påmelding på Vibbo.:

<https://vibbo.no/aveny-vest-eierseksjonssameie/arrangementer/arsmote-ndcxowyw>

(Det er viktig at alle er klar over at ingen mister sin møterett selv om man ikke melder sin ankomst.)

Styret er forberedt på at det kan dukke opp både spørsmål og kommentarer i forkant av møtet, og vil prioritere å avklare evt. misforståelser. Det er i så fall bare å sende en melding på Vibbo til styret, og så vil vi gjøre vårt beste på å besvare dette og vurdere om spørsmål og kommentarer også må tas med til årsmøtet.

I malen for innkalling til årsmøte som OBOS bruker som standard, er det utelatt at leier av boligseksjon har rett til å være tilstede og uttale seg (men har ikke stemmerett uten fullmakt). Se link til eierseksjonsloven under. Innkalling og sakspapirer sendes kun til seksjonseier, så de må selv ta kontakt med leietakere, dersom dette er aktuelt.

<https://lovdata.no/lov/2017-06-16-65/§46>

Når årsmøtet er avsluttet avholdes det umiddelbart et **BEBOERMØTE** (ca. kl. 20:00).

Dette vil bli et uformelt møte, hvor beboere og styret kan ta opp tema og saker som ikke krever et vedtak fra et årsmøte. Det er enkelte forslag til saker som har kommet inn til årsmøte, som naturlig passer bedre å informere om og diskutere på et beboermøte.

På beboermøtet er alle beboere i Aveny Vest hjertelig velkommen, og det vil ikke registreres fremmøte.

Vi ønsker og håper at mange beboere deltar på beboermøtet. Selv om det er mye informasjon tilgjengelig her på Vibbo for Aveny Vest, er det fint både for styret å få informert om saker vi mener er viktige, og for beboere å kunne ta opp tema de ønsker å ha en samtale rundt.

Følgende tema vil bli tatt opp ut fra forslag som har kommet inn til årsmøtet:

- Status og orientering når det gjelder brannalarmsentral
- Problem med vann og fukt i garasjen
- Orientering om solavskjerming og hva som er søknadspliktige tiltak

Hjertelig velkommen til årsmøtet 2024 og beboermøte.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og protokollvitner
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
7. Valg av styre for sameiet
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Aveny Vest Eierseksjonssameie

Sak 1

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 2

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Christian Fredrik Norløff, sameiets rådgiver hos OBOS, velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Christian Fredrik Norløff er valgt som møteleder.

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble registrert totalt 74 stemmeberettigede da årsmøtet ble satt.

Forslag til vedtak

Antall stemmeberettigede og totalt stemmetall godkjennes

Sak 4

Valg av en til å føre protokoll og protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen er ansvarlig for årsmøteprotokollen, 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 fører protokoll fra årsmøtet, og at Merethe Bræin Hagnæss og Liv Kari Øian Bystrøm signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble møteleder Christian Fredrik Norløff valgt. Merethe Bræin Hagnæss og Liv Kari Øian Bystrøm ble valgt til å signere protokollen.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til årsmøtet.pdf
2. 2660 Aveny Vest Eierseksjonssameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600.000. Godtgjørelsen er todelt, og består av ordinær styrehonorar på kr 400.000, samt et driftshonorar (komitéhonorar) på kr 200.000 knyttet til daglig drift og oppfølging av nødvendige rutiner for sameiet.

(Se for øvrig punktene "Styrets arbeid" og "Daglig drift" i årsrapport til årsmøtet for en mer utførlig beskrivelse av styrets arbeid siden forrige årsmøte.)

Styrehonoraret knytter seg til:

- Omfattende og utstrakt ansvar for ordinært styrearbeid med høyt servicenivå
- Omfattende oppfølging og ekstra arbeid i flere tilfeller med vannlekkasjer i løpet av siste året. Se forøvrig «styrets arbeid».
- Oppfølging og årlig revidering av gode rutiner rundt HMS-arbeid. Blant annet gjennomgang av alle fellesareal 2 ganger i året (7 oppganger, bodanlegg og garasje)

Driftsoppgaver som styremedlemmer utfører utover det som omfattes av ordinært styrearbeid, og som alternativt ville vært satt bort til et eksternt driftsselskap. Sittende styre har valgt å gjøre dette selv, både fordi det er kapasitet til dette fra styrets medlemmer, og fordi det er et ønske å ha bedre oversikt og inngående kjennskap til daglig drift av sameiet.

Styret er klar over at det på sikt kan være nødvendig å sette bort slike daglige driftsoppgaver, ut fra sammensetningen av styret og kapasiteten til styremedlemmene. I den forbindelse ble det i januar 2023 innhentet et tilbud fra en av de større aktørene som tilbyr slike tjenester lokalt i Lillestrøm. Dette inkluderte vaktmestertjenester som i dag håndteres av Toma Eiendomsdrift, men som følges opp av styret. Tilbudet var på kr 480.000 pr. år, og inkluderte vaktmestertjenester som i 2023 hadde en kostnad i regnskapet på kr 20.508. Det betyr at dersom sameiet skulle kjøpt disse tjenestene, ville kostnaden vært netto kr 459.492, som til dels ville dekket det arbeidet som styret i dag håndterer av daglig drift.

(Styret har ikke innhentet nye tilbud for dette i 2023/24, da styret fortsatt ønsker å ha styring på dette og løse oppgavene internt.)

Styrets oppgaver knyttet til daglig drift:

- Ta imot og låse inn leverandører og servicepersonell, samt følge opp disse under besøket.
- Arbeid i forbindelse med containere hvor beboere kan kaste avfall som ikke kan kastes i avfallsanlegget (6 ganger i året).
- Bestilling og utdeling av ventilasjonsfilter til 177 leiligheter to ganger i året.
- Mye ekstraordinær oppfølging i tilknytning til drift og uforutsette hendelser.
- Oppfølging av diverse hendelser med vann i garasjen, spesielt i forhold til smeltevann om vinteren.
- Generell oppfølging av alle fellesarealer både ute- og innendørs, herunder feilmeldinger, og iverksette tiltak dersom dette er påkrevd.
- Oppfølging av leverandører av driftstjenester, bl.a. renholder, vaktmester, vintertjenester (måking og strøing), gartner m.fl.
- Etablering og oppfølging av serviceavtaler med forskjellige leverandører. Spesielt var det i 2023 oppfølging i forhold til utearealer, hvor mye av beplantning er syk. Vi har en pågående reklamasjonssak med Skanska i forhold til dette.

Ekstraordinært arbeid de første fem årene etter overtakelse fra utbygger i forbindelse med nye bygninger og nytt sameie:

- Arbeid i tilknytning til reklamasjoner: Undersøkelser av forholdet, innsending av reklamasjoner, oppfølging av gjennomføring av reklamasjonsarbeider.
- En rekke befaringer med Skanska i forbindelse med reklamasjoner. Det nevnes spesielt at det har vært en pågående sak med vårt brannvarslingsanlegg som ikke fungerer etter intensjonen. Har har vi brukt mye tid med Elektro-Kontakten i forbindelse med feilsøking og testing av anlegget.

- Forberedelse til og gjennomføring av forsinkede ettårsbefaringer av fellesareal.
 - Oppfølging og etablering av samarbeid med nabosameiet QX
-

Alternativt forslag fremmet av Harald Wahl Breivik:

"Bokostnadene i Aveny Vest må holdes på et så lavt nivå som mulig. I disse "dyrtider" er det viktig at vi ikke legger på mer kostnader enn nødvendig. I henhold til OBOS sine statestikker for 2022 var gjennomsnitt styrehonorar pr. boenhet på 1580 NOK/boenhet i boretslag av størrelsen 80-250 boenheter. Gjennomsnittet ligger på 1820 NOK pr. bolig. Vi har idag ett honorar som ligger langt over dette (over 3300 NOK pr enhet)."

Styrets innstilling

Honoraret som årsmøtet fastsetter gjelder jobben styret har gjort fra forrige årsmøte, og blir etterbetalt. Styret har i sitt forslag beholdt samme størrelsen som ble vedtatt på årsmøtet i 2023. Ordinært styrehonorar er foreslått til kr 400.000 (kr 2.210 pr. seksjon), og ekstraordinært driftshonorar er foreslått til kr 200.000 (kr 1.105 pr. seksjon).

Skulle årsmøtet vedta alternativt forslag fra Breivik, reduserer dette styrehonoraret til totalt kr 362.000 og fjerner godtgjørelsen for allerede arbeid som allerede er utført i forbindelse med daglig drift av sameiet. Konsekvensene av dette vil være følgende:

- Sameiet må engasjere et eksternt driftsselskap som tar over ansvar for daglig drift.
- Styret må redusere sitt engasjement, tilgjengelighet for beboere og servicenivå tilsvarende.
- Sittende styre vil vurdere sine verv.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse beholdes uforandret fra årsmøtets vedtak i 2023 på kr 600.000 (styrehonorar kr 400.000 / driftshonorar kr 200.000)

Forslag til vedtak 2

Forslag fra Harald Wahl Breivik: Styrehonoraret settes til NOK 2000 pr. boenhet pr år.

Sak 7

Valg av styre for sameiet

Valgkomitéens forslag ser slik ut:

Valg av tillitsvalgte

A styreleder:

Per Øyvind Iversen (ikke på valg 2023-25)

B styremedlemmer:

Vidar Kristiansen (ikke på valg 2023-25)

Medlemmer for 2 år (2024-26):

Marianne Scheidemann Svendsen (gjenvalg)

Marit Lensjø (ny)

Medlem for ett år (2024 – 25):

Sigbjørn Høgda (gjenvalg)

C varamedlemmer:

Velges for 1 år (2024 – 25):

Ingar Bystrøm (gjenvalg)

Anette Røhnebæk (gjenvalg)

Vårt forslag er altså at for at det blir mer naturlig at to styremedlemmer skiftes ut hvert år, så fremmes en av kandidatene for ett år.

Det forutsetter en aksept fra årsmøtet.

Alternativt er alle de tre kandidatene på valg for to år.

Slik som dette foreligger er det akkurat antall som skal velges. Hvis det ikke fremmes flere kandidater på møtet kan alle valg gjennomføres med akklamasjon.

Innstilling

Styret støtter forslaget fra valgkomiteén, og innstiller på at to faste medlemmer velges for 2 år og ett medlem for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Scheidemann Svendsen

Jeg ønsker å videreføre arbeidet som til nå er lagt ned av styret i sameiet, samtidig som jeg har vært med i styret siden starten, og kjenner sameiet veldig godt.

- Marit Lensjø

Valg av 1 styremedlem (foreslått 1 år) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (foreslått 1 år):

- Sigbjørn Høgda

Hei,

Ønsker å fortsette som styremedlem iallefall et år til.

Jeg har vært med siden opprettelsen av borettslaget og ønsker å fortsette dette vervet da jeg fortsatt har mye å bidra med.

Hvorfor burde du stemme på meg?

-Pålitelig

-Engasjert

-Proaktiv og hjelpsom

Håper du velger å stemme på meg, slik at vi kan fortsette å ha en "ung" i styret! :-)

Med vennlig hilsen

Sigbjørn Høgda

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anette Røhnebæk
- Ingar Bystrøm

Sittet som vara ett år. Gjennom mer erfaring og kontinuitet, kan jeg bidra aktivt som støtte til sittende styre.

Sak 8

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Geir Magnus Walderhaug

Har sittet som leder av valgkomiteen inneværende periode, og ønsker å foreslå at han stiller til gjenvalg som enten leder eller medlem.

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Linda Maria Skagerberg
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Øyvind Iversen	Nittedalsgata 20 A
Nestleder	Marianne Scheidemann Svendsen	Nittedalsgata 20 A
Styremedlem	Sigbjørn Høgda	Torvgata 15 D
Styremedlem	Vidar Kristiansen	Brandvoldgata 19
Styremedlem	Marie Thoresen	Torvgata 15 C
Varamedlem	Ingar Bystrøm	Torvgata 15 C
Varamedlem	Anette Røhnebæk	Nittedalsgata 20 A

Valgkomiteen

Geir Magnus Walderhaug	Nittedalsgata 20 A
Linda Maria Skagerberg	Nittedalsgata 20 A

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Vibbo benyttes av styret for å kommunisere med eiere og beboere i Aveny Vest, og som et register over alle beboere i sameiet. Alle seksjonseiere er forpliktet til å sørge for alle beboere (medboere og leietakere) er registrert i Vibbo, og at denne oversikten er oppdatert til enhver tid.

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 følgende adresser:

- Brandvoldgata 17, 19 og 21
- Nittedalsgata 20 A-B
- Torvgata 13 & 15 A-D

Gårds-, bruks- og seksjonsnummer: 81/42/1-181

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

Aveny Vest Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Styret har fortsatt fokus på daglig drift (eget punkt i rapporten) og videre utvikling av gode HMS-rutiner, og utvikling av gode rutiner til fellesskapets beste. I 2023 har det vært avholdt 16 styremøter, i tillegg til flere arbeidsmøter og internkontroller (HMS). Siden forrige rapport til årsmøtet har styret besvart ca. 800 meldinger via Vibbo, i tillegg til e-poster og telefonsamtaler fra beboere. Styret prioriterer å holde en høy grad av service, og har kort responstid på henvendelser fra både beboere og eksterne aktører.

Tilsyn av el-anlegg

Den 24. januar 2023 gjennomførte Omexom El-sikkerhet tilsyn av sameiets elektriske anlegg og styrets HMS-rutiner, på oppdrag for Elvia. Det ble avdekket en del avvik på det elektriske anlegget, som styret fulgte opp sammen med Skanska og underleverandøren Elektro-Kontakten. Avvik og mangler på anlegget ble håndtert som reklamasjoner. Styret måtte også gjøre enkelte oppdateringer i sine HMS-rutiner og -dokumentasjon.

Montering av dryppneser/vannbrett

Det har vært utfordringer med vann fra overliggende balkong som renner ned og inn på balkong under. Dette er et forhold som styret tok opp med Skanska som en reklamasjon. Det ble konkludert med at balkongene er prosjektert og bygget i henhold til byggteknisk forskrift, og forholdet er følgelig ikke en reklamasjon.

For å redusere mengden vann ned på underliggende balkong, besluttet styret i 2023 at det skulle monteres dryppneser/vannbrett i forkant av overliggende balkong. Tiltaket har vært vellykket, men fremdeles drypper det inn vann fra sidene.

Styret har bestilt montering av dryppneser/vannbrett for montering på overliggende balkongs sider. Disse skal monteres i løpet av våren 2024.

Brannøvelse

Den 1. juni 2023 avholdt styret en brann- og evakueringsøvelse for hele sameiet. Dette var en svært nyttig erfaring, hvor vi bl.a. fikk bekreftet at feil ved enkelte innstillinger på brannvarslingsanlegget fremdeles ikke var identifisert. Systemet fungerte etter intensjonen, men Elektro-Kontakten jobbet fremdeles med noen utfordringer. For å kartlegge hva som fungerte i henhold til oppsettet, eller ikke, var Elektro-Kontakten til stede under øvelsen. Styret har vært i tett kontakt med Elektro-Kontakten, og i kontinuerlig dialog med ansvarlige der. Importør av utstyret, Honeywell, er også koblet på saken. Det ble avdekket at opprinnelig styringsfil var blitt kompromittert. Dette resulterte i at de måtte programmere en ny konfigureringsfil for styring av brannsikringsanlegget.

Detaljert rapport og mer informasjon om dette blir et tema på beboermøte 18. april 2024.

Det avholdes årlige brannøvelser i mai/juni i henhold til styrets årshjul.

Reklamasjoner

Det går fremdeles med en del tid til innsending og oppfølging av reklamasjoner rettet mot Skanska og deres underleverandører. Eksempler på dette er utfordringer med brannvarslingsanlegg, vanninntrengning fra garasje til tørre soner, vannansamling i garasje, flere tilfeller med vannlekkasjer, lys i oppgangene og garasjen og innsig av lukt og røyk i Torvgata 15 B fra restaurant i Torvgata 15 A.

TV/Bredbånd

I begynnelsen av 2023 innhentet styret tilbud fra flere leverandører av tjenester for TV/Bredbånd. Det ble besluttet å inngå ny 3-årig avtale med Telia. Denne avtalen innebar noe lavere månedskostnad for alle, samt redusert pris for økt bredbåndshastighet eller TV-pakke. Den nye avtalen gir beboere full fleksibilitet i forhold til valg av bredbåndshastighet og poeng for individuelt valg av TV-kanaler.

Vintertjenester 2023/2024

Styret fornyet igjen avtalen med MSS (Maskinell Snøservice AS) for å utføre vintertjenester i form av maskinmåking, håndmåking, maskinstrøing og håndstrøing. Selve strøjobben er utført på en tilfredsstillende måte, og vi har fått levert rikelige mengder med strøgrus. Snømåkingen har ikke vært optimal denne sesongen. Snøen er stedvis presset sammen, og vi har derfor fått omfangsrike og lave snøhauger. Dette har for såvidt vært gunstig denne våren med tanke på smeltingen, men har skapt utfordringer siden store deler av Atrium er reservert oppstillingsplass for brannbiler. I begynnelsen av januar 2024 så styret seg nødt til å bestille bortkjøring av flere lass med snø. Dette er spesialavfall, med strenge regler i forhold til deponering. Bortkjøring innebærer nokså store kostnader. Antall lass med bortkjøring kunne vært redusert dersom MSS hadde laget høyere snøhauger på anviste plasser.

Når det gjelder håndmåking har dette dessverre ikke vært utført godt nok. Mye av håndmåkingen har derfor blitt utført av beboere og styremedlemmer. Dette inkluderer en del strøing gjennom vinteren.

Styret innhenter i disse dager priser fra andre, på disse tjenestene, for å vurdere ny leverandør til å gjennomføre vintertjenester etter våre kravspesifikasjoner kommende sesong.

Store vannmasser i Atrium

I løpet av vinteren ble alle gårdssluk dekket av et tykt lag is. Dette medførte store ansamlinger av vann i Atrium. Det som gjorde dette spesielt utfordrende, var ved mildvær om dagen og kulde om kvelden. Da ble grusen liggende under vannskorpen, og det ble svært glatt. Dette ble løst med litt styreinnsats, hvor vi fant frem til hvor slukene var, og fjernet isen ved å hakke og strø med «Smelt». Dette resulterte i at vannet forsvant, og resten av isen smeltet i løpet av et par dager.

Sikring mot ras og nedfall fra fasader

Styret engasjerte i mars 2023 selskapet Takras AS til å montere varslingsflagg ved mulig ras av is og snø fra våre fasader og ned på fortau. Dette er et sikringstiltak styret er pliktig til å påse ivaretatt. I løpet av vinteren 2023/24, har dette fungert etter intensjonen. Vi benyttet personell fra Toma til å henge opp og ta ned rasfare-flaggene.

Vannlekkasjer

Vi har i løpet av 2023 dessverre hatt flere tilfeller av vannlekkasjer:

- Brandvoldgata 19
Lekkasje fra tak og inn i underliggende leilighet. Icopal fant umiddelbart ingen lekkasjepunkt, men foretok forsterkninger av felter som de erfaringsmessig visste var svake punkter. Dette ser ut til å ha stoppet lekkasjen. Hendelsen var en reklamasjonssak.
- Torvgata 13
Vannlekkasje fra utett kobling på oppvaskmaskin, med vann som rant ned i leiligheten under. Det oppsto skader på gulv i leiligheten med lekkasje, samt i overskap og toppliste på kjøkken i etasjen under.
- Brandvoldgata 19 – bodanlegg
Avløpsrør fra gårdssluk gled ut av bend, slik at vann rant ut av rørisolasjon og inn i noen boder. De kom nokså mye vann i bodene, og berørte beboere ble varslet. Lekkasjen ble raskt utbedret av VVS-Kontakten, og hendelsen var en reklamasjonssak.
- Nittedalsgata 20A - vannlekkasje fra avløpsrør inne i vegg
Det oppsto vannlekkasje fra avløpsrør, hvor det manglet støttestag. Dette medførte at rørstrekket hadde forskjøvet seg, og det oppsto en glippe mellom to rør. Røret ble skjøvet på plass, og det ble montert forsterkende støttestag. Feilsøkingen tok lang tid. Vi opplevde vann som trengte videre til bodarealer og i garasje.
Styret brukte mye tid på å skyfle vann til sluk i fjernvarmerom, for å begrense skadene. Vi fikk låne en vannsuger fra Toma for å lette arbeidet. Hendelsen var en reklamasjonssak.

Grøntanlegg

For vekstsesongen 2023 inngikk vi avtale med Bare Hage v/ Andre Paulsen. Disse skulle sørge for at grøntanlegget i Aveny Vest skulle bli skikkelig fulgt opp med vedlikehold, klipping og øvrig skjøtsel. Bare Hage gjorde en formidabel innsats, og de har vært å se både sent og tidlig gjennom vekstsesongen 2023. De har også vært en viktig støttespiller for styret i forhold til daglig drift, med nødvendige tiltak og kontinuerlig skjøtsel som må til for å opprettholde det flotte anlegget, og videreføre det ut fra våre krav, slik at dette også i fremtiden skal være et anlegg alle i Aveny Vest kan være stolte av.

Vi har en pågående reklamasjonssak i forhold til syke Alperipsplanter. Disse er har siden levering vært angrepet av sopp, som er en svakhet for denne arten. Bare Hage har bistått styret med sin gode fagkunnskap og har vært god støttespiller for styret i denne saken.

Styret har forlenget avtalen med Bare Hage for vekstsesongen 2024.

Urtekassene i Atrium var også denne sesongen bugnende av forskjellige urter - persille, gressløk, timian, rosmarin med mer. Urtene ble flittig brukt av mange.

Styret har også plantet, vannet og vedlikeholdt blomsterkrukker ved hver inngang. Disse har sporadisk blitt brukt av noen til askebeger og søppeldunk, men det var mindre av dette problemet i 2023 enn sommeren før.

Sikkerhetsmessige avvik

Gjennom hele 2023 har styret mottatt tilbakemeldinger om uønskede hendelser. Slike hendelser blir loggført i styrets HMS-system som avvik, og noen av disse avvikene har vi tatt med her:

- 29.01.2023: Uvedkommende oppdaget i garasjen. Sjekket om biler var låst. Forlot garasjen etter tilsnakk.
- 14.08.2023: Uvedkommende tatt seg inn i garasjen. Innbrudd i bil og annet hærverk utført.
- 14.09.2023: Tagging på dør til sykkelbod i Nittedalsgata 20 A.
- 13.10.2023: Pakke stjålet fra postkassestativ i Torvgata 15 C.
- 13.10.2023: Innbrudd i frisørsalongen i Nittedalsgata 20 B.
- 01.12.2023: Pakke blitt borte i Brandvoldgata 17. Pakken ble levert på døren.
- 06.12.2023: Pakke blitt borte i Brandvoldgata 17.
- 06.12.2023: Pakke blitt borte i Torvgata 15 D.

Trenden med pakker som forsvinner ser dessverre ut til å fortsette i 2024. Det samme gjelder uvedkommende som oppdages i sameiets fellesarealer.

Sosiale arrangement i sameiet

Sommerfesten ble arrangert den 17.06.2023, i stekende sol. Det var godt oppmøte og vi hadde en hyggelig stund sammen ute i skyggen i Atrium. «Den indiske flamme» leverte maten til arrangementet.

Tradisjonen tro arrangerte styret julegrantenning for sameiet den 04.12.2023. Det ble servert varm gløgg og pepperkaker, og Frelsesarmeen bidro med musikk og julesanger. I år ble det lys i treet også, da nedtellingen var over.

Styret vil fortsette å planlegge for at disse to arrangementene videreføres som en god tradisjon i sameiet, også for kommende år.

Inn- og utflytting av beboere

Styret får beskjed fra OBOS når det gjelder leiligheter som blir solgt. I tillegg skal eiere som leier ut, legge inn nye leietakere i Vibbo og fjerne leietaker som flytter ut. Når styret får beskjed om nye beboere sendes det ut en melding fra styret, hvor de ønskes velkommen til Aveny Vest og man får informasjon som styret anser som viktig for nye beboere. I tillegg oppdateres ringetablå, etikett til postkasser, FDV tilganger, tilgang til Openow og vi ber om status på antall nøkkelbrikker som er mottatt.

Planer for 2024

Styret planla installasjon av trådløst nett i garasje og bodområder i 2024. Dette prosjektet er nå slutført. I tillegg er det bestilt dryppneser/vannbrett til sidene på balkongene. Kostnadsramme for begge prosjektene er inkludert i årets budsjett.

Daglig drift

Styret legger ned mye arbeid i daglig drift og oppfølging av sameiet. Vi ønsker å være «tett på», og sørge for at sameiets eiendom holder en høy standard. Dette innebærer rask responstid på mottatte henvendelser fra beboere og på VIBBO, oppfølging av våre avtalepartnere, samt til enhver tid å ha full kontroll og oversikt med daglige drift av eiendommen. Det bemerkes at styret selv sjekker ut eventuelle alarmer, feil og avvik, før kompetent servicepersonell bestilles.

Styret har innhentet priser for å sette bort driftsoppgaver til et profesjonelt driftsselskap. Av hensyn til oppfølging og kontroll med reklamasjonssaker, bedre kjennskap til tekniske installasjoner, og de betydelige økte kostnadene dette ville medføre, har styret valgt å gjøre denne jobben selv inntil videre. (Mer informasjon under egen årsmøtesak om fastsettelse av styrehonorar.)

Vannproblematikk i garasjeanlegget

Også denne vinteren har vi hatt store utfordringer med vannansamling i garasjeanlegget. Dette skyldes snø og smeltevann fra bilene. Ved en spesielt nedbørsrik periode denne vinteren, med mye vann i garasjen, ble Toma forsøkt rekvirert for oppsuging av vann. Dette skjedde i en periode med ekstrem kulde, og det var derfor ikke mulig å benytte sugemaskin som kun hadde gateslukene som eneste sted å tømme vannet. I stedet har noen av styrets medlemmer benyttet mindre vannsugere for å suge opp vann fra utsatte steder. Dette har fungert bra, og bidro til å sette fart på tørkeprosessen. Vannsuging har vært en veldig tidkrevende oppgave, men et tilfredsstillende resultat ga lønn for strevet. Utfordringen ved å suge opp vann på denne måten, er at eneste sted å tømme vannet, er i en liten utslagsvask i styrets lagerrom.

Avfallsanlegg

I 2023 har vi hatt betraktelig færre utfordringer med feilsortering og propper i søppelanlegget enn foregående år. Dette er svært positivt, og det betyr at beboere følger de instruksjoner og rutiner som er innført. Vi tror også at tidlig informasjon til nye beboere som flytter inn bidrar til at vi unngår flytteavfall i anlegget. Siden alle beboere også er klar over at det settes ut container 6 ganger i året, blir det enklere for alle å bli kvitt større mengder avfall.

Utsetting av containere

Styret vedtok i september 2022 at det skal settes ut container 6 ganger i året. To av disse bestilles i forbindelse med utskifting av ventilasjonsfiltre.

Containeren holdes låst, og betjenes av styret. Styret vil fortsette å prioritere dette og det ekstraarbeidet det medfører, da vi ser at dette har avlastet søppelanlegget. Resultatet er vesentlig færre driftsmessige utfordringer, og har spart sameiet for betydelige kostnader. Samtidig vurderer vi at dette er et nyttig og godt servicetilbud til beboerne i Aveny Vest. Oppslutningen fra beboerne og tilbakemeldingene har vært veldig positive.

Ventilasjonsfiltre

Siden overtagelsen av boligseksjonene, har styret fulgt opp med felles innkjøp og utdeling av ventilasjonsfiltre. Dette er et tiltak for å sikre godt innemiljø, samt riktig og nødvendig vedlikehold av ventilasjonsaggregatene i leilighetene.

Styrets erfaring er at dette er et vellykket tiltak, selv om det også er tidkrevende. Styret vurderer imidlertid at dette arbeidet er noe sameiet som helhet høster gevinst av, og vil derfor fortsette med dette tilbudet videre.

Tetting av overganger i garasjen mot boder og oppganger (tørre soner)

For å unngå at det kommer vann inn i bodanlegg og oppganger, har Skanska prioritert å tette overganger mellom gulv og vegger mot disse arealene i garasjen. Styret har hatt flere samtaler og befaringer i 2023 hvor dette har vært tema. Enkelte steder var ikke tettingen bra nok gjennomført, og styret har derfor hatt stort fokus på oppfølging av dette. Steder hvor det har blitt oppdaget gjennomtrenging av vann, har Skanska fått løpende orientering om, og fulgt opp med å forbedre tettingen. Oppfølging av dette vil fortsatte i 2024 når det er sesonger med mye smeltevann i garasjen.

Reklamasjon mot utbygger av QX - RealBygg/Solon.

Overgangen mellom Aveny Vest og det nye QX, er ikke blitt så sømløst som avtalt og prosjektert. Styret ba derfor om en befaring med Skanska og utbygger og entreprenør av QX (Solon og RealBygg), for å få en gjennomgang av dette. I hovedsak gjaldt dette ødelagt helle etter anleggstrafikk, lite pen overgang i byggegrensen og en blokkering av en gjennomgangsvei. Skanska følger opp dette videre mot Solon, og styret følger opp videre med Skanska.

Ventilasjon i bodanlegg

Etter mye feilsøking og flere besøk og befaringer med Randem & Hübert og Elektro-Kontakten, ble problemene med ventilasjonsanlegget endelig løst første halvår 2023. Dette viste seg dessverre å være en treg og omfattende prosess, med mye feilsøking på anlegget. Dette var omfattet av garanti, og innebar ingen kostnader for sameiet.

El-anlegg

Etter tilsynet i januar og retting av mangler og avvik, er det ikke oppdaget større problemer med anlegget. Det er imidlertid fortsatt problem med lamper i garasjeanlegg og oppganger som slutter å virke. Elektro-Kontakten har i disse tilfellene hatt en rask responstid på utskifting av disse, med unntak av en periode hvor disse var mangelvare med lang leveringstid.

Renholds- og vaktmestertjenester

Styret har også i 2023 brukt mye tid og innsats i oppfølging av Toma Eiendomsdrift AS, når det gjelder renholds- og vaktmestertjenester. Arbeidsinstrukser for de som utfører vasking og vaktmesteroppgaver blir jevnlig gjennomgått ved befaringer sammen med ansvarlige hos Toma. Vi er hyppig i kontakt med disse når vi opplever at arbeidet ikke er tilfredsstillende utført, eller når det er behov for justering av allerede inngåtte avtaler.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlige avvik

Resultatregnskapet for 2023, viser at driftsinntektene er vesentlig lavere enn budsjettet. Dette skyldes at det ble besluttet å føre a-konto innbetalinger for energi (fjernvarme, varmt-/kaldt vann og avløp) som en avsetning i balansen.

I tillegg hadde styret budsjettet med kr 375 000 til installasjon av kameraovervåking i sameiets fellesarealer. Dette fikk ikke flertall av Årsmøtet.

Styret besluttet etter en vurdering av størrelsen på innbetalte felleskostnader gjennom 2023, sett opp mot kostnadene, å tilbakebetale deler av innbetalte felleskostnader. Tilbakebetalingen var totalt på kr 950 000. Tilbakebetalingen ble lagt til faktura for felleskostnader med forfall 01.01.2024, som var sammenfallende med avregning av energi pr. 31.07.2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Denne var pr. 31.12.2023 på kr 3 002 610.

OBOS anbefaler at sameiet har en likviditetsbuffer mellom kr 20 000 – 30 000 pr. seksjon. Ved utgangen av året ser vi at dette tallet nå er kr 16 589 pr. seksjon.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter

Under kommunale avgifter fremkommer kun kostnader til renovasjon og beregnet vannforbruk i fellesareal, hovedsakelig til vanning. Øvrige kostnader til vann/avløp føres mot balanse, og gjøres opp ved kvartalsvise energiavregninger fra og med 2024.

Energikostnader

Energikostnadene (elektrisitet og fjernvarme i fellesarealer) har i tidligere års budsjett også inkludert fjernvarme som skal avregnes den enkelte seksjon. Det eneste som nå er tatt med av energikostnader er strøm og fjernvarme som går til sameiets fellesareal.

Styret har fokus på sameiets kostnader, og vurderer jevnlig strømvartalen. I 2023 byttet vi derfor strømleverandør fra Entelios til Eneas, da de hadde en mer fordelaktig avtale for sameiet.

Forsikring

Styret fremforhandlet ny forsikringsavtale med Tryg Forsikring i 2023. Dette medfører en premiereduksjon for 2024.

Lån

Aveny Vest Eierseksjonssameie har ikke lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på en reduksjon av felleskostnader i 2024. (A konto beløp avsatt til fjernvarme, vann og avløp er basert på faktisk forbruk og er forskjellig fra seksjon til seksjon).

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 925 910 317, KUNDENR. 2660

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 667 599	5 248 957	10 138 440	6 953 280
Andre inntekter	3	35 520	98 379	21 000	40 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 703 119	5 347 336	10 159 440	6 993 280
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-84 600	-82 175	-95 000	-84 600
Styrehonorar	5	-400 000	-350 000	-400 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-17 319	-8 213	-14 000	-14 000
Andre honorarer		-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Forretningsførerhonorar		-230 690	-221 815	-233 000	-244 000
Konsulenthonorar	7	-37 173	-124 896	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 241 599	-1 670 375	-1 746 950	-1 747 000
Forsikringer		-438 971	-387 610	-440 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-632 244	-357 549	-2 591 088	-633 000
Energi/fyring	10	-570 342	332 002	-1 778 000	-590 000
TV-anlegg/bredbånd		-814 012	-703 940	-809 544	-809 544
Andre driftskostnader	11	-941 561	-1 313 352	-947 000	-1 001 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 608 511	-5 087 924	-9 294 582	-5 963 644
DRIFTSRESULTAT		1 094 608	259 412	864 858	844 636
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	40 867	12 019	15 000	15 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		40 867	12 019	15 000	15 000
ÅRSRESULTAT		1 135 475	271 431	879 858	859 636
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 135 475	271 431		

AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 925 910 317, KUNDENR. 2660

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 773	260
Kundefordringer		0	-3 420
Forskuddsbetalte kostnader		8 417	224 951
Andre kortsiktige fordringer	13	18 713	6 000
Energiavregning	14	2 286 052	1 407 627
Driftskonto OBOS-banken		1 017 393	682 158
Sparekonto OBOS-banken		1 645 418	810 896
SUM OMLØPSMIDLER		4 977 766	3 128 472
SUM EIENDELER		4 977 766	3 128 472
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 002 611	1 867 135
SUM EGENKAPITAL		3 002 611	1 867 135
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		232 317	224 082
Leverandørgjeld		798 722	730 150
Annen kortsiktig gjeld	15	944 117	307 105
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 975 156	1 261 337
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 977 766	3 128 472
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 2.4.2024
Styret i Aveny Vest Eierseksjonssameie

Per Øyvind Iversen/s/

Sigbjørn Høgda/s/

Vidar Kristiansen/s/

Marie Thoresen/s/

Marianne Scheidemann Svendsen/s/

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 605 296
Felleskostnader lik	688 176
TV	415 419
Internett	389 577
Garasjeleie	267 000
Seksjonert lokale	230 880
Felleskostnader likt	11 628
Tilbakebetalte felleskostnader (tilbakebetalt januar 2024)	-940 377
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 667 599

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	14 400
Viderefakturert drift garasje	18 900
Viderefakturert måler fjernvarme	1 625
Regnskapskorrigeringer	70

Nettinnbetalinger	250
Nøkler	275
SUM ANDRE INNTEKTER	35 520

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-84 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-84 600

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 2022/2023, og er på totalt kr 600 000. Av dette er kr 200 000 komitéhonorar til styret for å dekke ekstra arbeid i forbindelse med daglig drift, dette er ført under Andre honorar, og vedtatt av årsmøtet i 2023. Jobben med daglig drift har styret valgt å ta selv, i stedet for å sette det bort til et eksternt firma,

I tillegg har styret fått dekket julebord og sommeravslutning med kr 12 922, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 319.

NOTE 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 344
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-34 830
SUM KONSULENTHONORAR	-37 173

NOTE 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-283 372
Drift/vedlikehold VVS	-181 968
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-321 499
Drift/vedlikehold heisanlegg	-200 088
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 742
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-148 636

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 925
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-47 370
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 241 599

NOTE 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-632 244
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-632 244

NOTE 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-192 068
Fjernvarme	-378 274
SUM ENERGI / FYRING	-570 342

NOTE 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 720
Container	-23 385
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 503
Telefon-/kontormaskiner	-699
Driftsmateriell	-558
Vaktmestertjenester	-20 508
Renhold ved firmaer	-708 199
Snørydding	-65 771
Andre fremmede tjenester	-17 702
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 440
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 922
Andre kontorkostnader	-8 747
Bank- og kortgebyr	-4 182
Velferdskostnader	-33 224
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-941 561

NOTE 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 123
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 522
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 222
SUM FINANSINNTEKTER	40 867

NOTE 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	18 713
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 713

NOTE 14**ENERGIAVREGNING**

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) Saldo 31.12.2023	-719 513
SUM INNETEKTER	-719 513

KOSTNADER

Techem administrasjons kostnader og flyttegebyr Saldo 31.12.2023	4 092
Vann og avløp Saldo 31.12.2023	1 337 924
Fjernvarme Saldo 31.12.2023	736 452
SUM KOSTNADER	2 078 468

Uoppgjorte avregninger tom 30.07.2023 (oppgjør kreves inn januar 2024)	927 098
--	---------

SUM ENERGIAVREGNING	2 286 052
----------------------------	------------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Tilbakebetal felleskostnader (tilbakebetalt januar 2024)	-940 377
Gebyrer	-1 225
Purregebyr	-140
Retur konto	-2 375
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-944 117

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7828556. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Til årsmøtet i Aveny Vest Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aveny Vest Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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>.

Oslo, 9. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 2660 Selskapsnavn: Aveny Vest Eierseksjonssameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeidlerne AS	Oppdragsnr.	202250077		
Adresse	Brandvoldgata 17 S51				
Postnr.	2000	Sted	LILLESTRØM		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn		Etternavn	Basic Home AS		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja Vet ikke
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
 Nei Ja Vet ikke
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

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

4. Bruk av leiligheten

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til 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 tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere.

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

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

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

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

6. Fellesarealer - inne

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

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

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

9. Avfallshåndtering

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

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

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

10. Dyrehold

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

oooOOOooo

Vedtatt av årsmøte 31.3.2022

Nabolagsprofil

Brandvoldgata 17 - Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Lillestrøm kirke Linje 100, 340	5 min	0.4 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	6 min	0.5 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min	0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min	21.5 km
Oslo Gardermoen	27 min	

Skoler

Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	12 min	1 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	17 min	1.5 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	16 min	1.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min	0.5 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	14 min	1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Byhaven Parkering Skedsmo	4 min
Volla skole - Lillestrøm Kommune	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

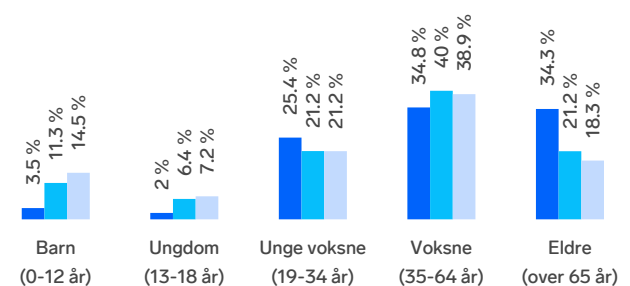
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	4 min	0.3 km
Volla barnehage (1-5 år) 179 barn	11 min	0.9 km
Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min	0.9 km

Dagligvare

Kiwi Lillestrøm PostNord	3 min	0.2 km
Coop Prix Lillestrøm Torv PostNord	4 min	0.3 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Matvareutvalg









Stort mangfold 81/100



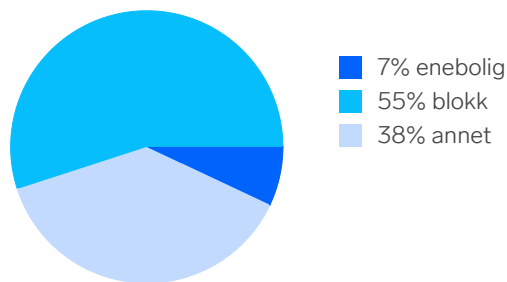
Vedlikehold veier

Godt velholdt 79/100

Sport

-  Volla skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Lillestrøm videregående 6 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  EVO Lillestrøm 6 min 
-  Sterkere Trening 6 min 

Boligmasse







«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

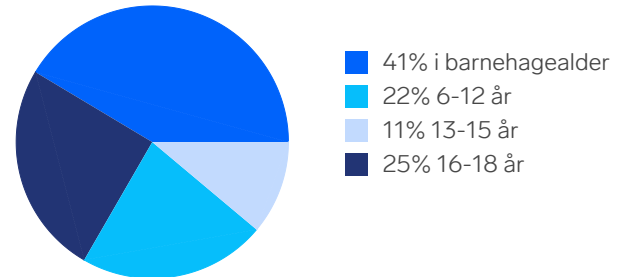
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Lillestrøm Torv 4 min 
-  Vitusapotek Lillestrøm Torv 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



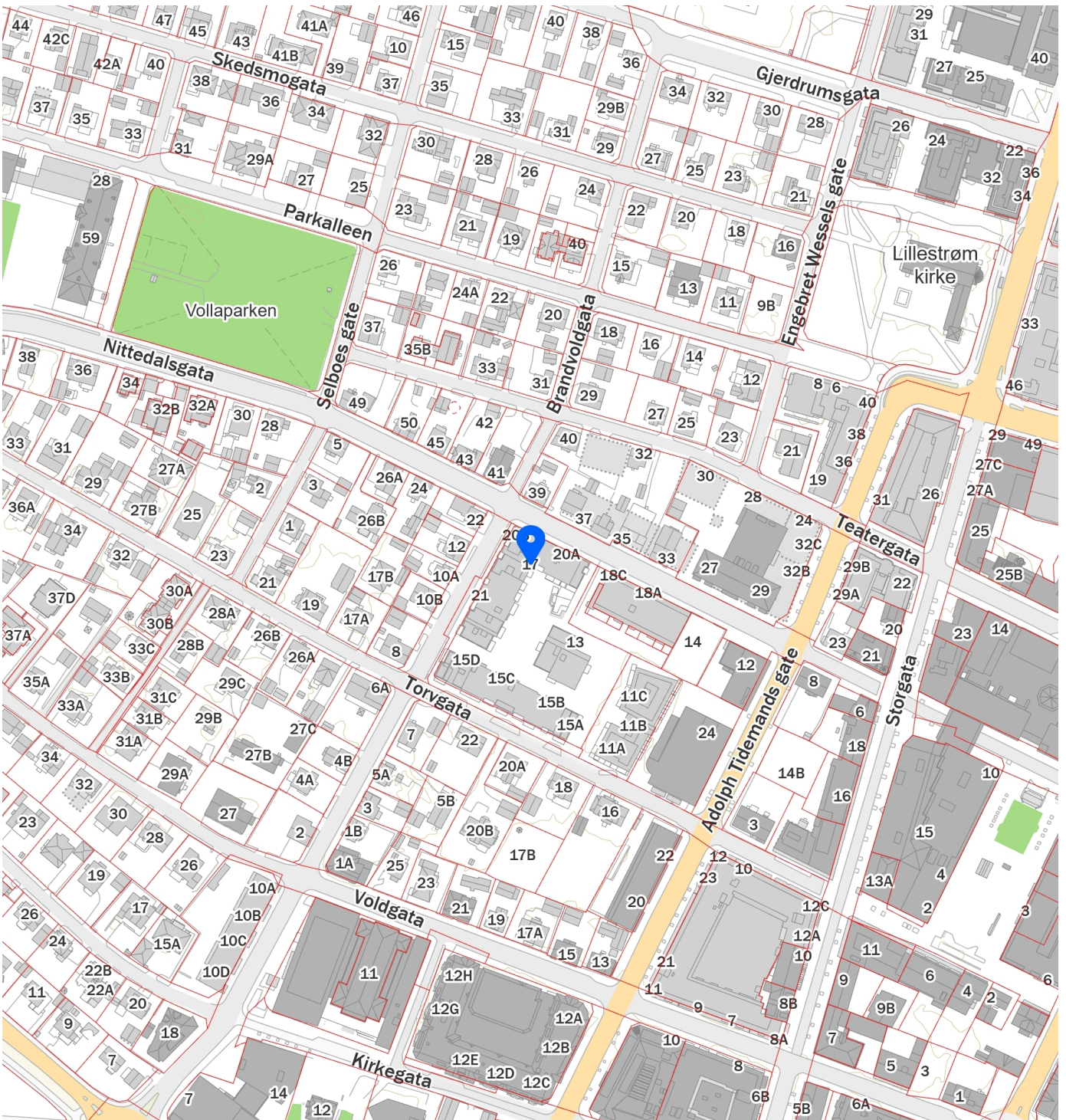
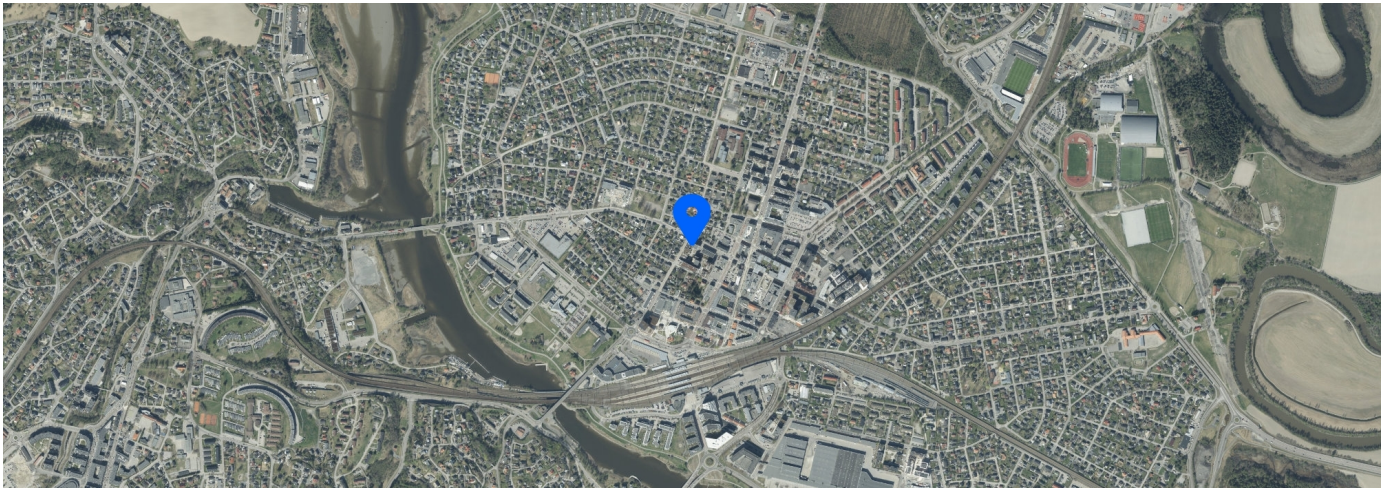
0%

55%

-  Lillestrøm Torv
-  Lillestrøm
-  Norge

Sivilstand

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



Protokoll til årsmøte 2024 for Aveny Vest Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer: 925910317

Møtet ble avholdt 18. april kl. 18:00, Lokalene til Frelsesarmeen - Brandvoldgata 21.

Antall stemmeberettigede som deltok: 54

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 21

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

✓ Vedtatt.

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Christian Fredrik Norløff, sameiets rådgiver hos OBOS, velges som møteleder.

Forslag til vedtak:

Christian Fredrik Norløff er valgt som møteleder.

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble registrert totalt 75 stemmeberettigede da årsmøtet ble satt.

Forslag til vedtak:

Antall stemmeberettigede og totalt stemmetall godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Valg av en til å føre protokoll og protokollvitner

Møtelederen er ansvarlig for årsmøteprotokollen, 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 fører protokoll fra årsmøtet, og at Merethe Bræin Hagnæss og Liv Kari Øian Bystrøm signerer protokollen.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble møteleder Christian Fredrik Norløff valgt. Merethe Bræin Hagnæss og Liv Kari Øian Bystrøm ble valgt til å signere protokollen.

✓ Vedtatt.

5. 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.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600.000. Godtgjørelsen er todelt, og består av ordinær styrehonorar på kr 400.000, samt et driftshonorar (komitéhonorar) på kr 200.000 knyttet til daglig drift og oppfølging av nødvendige rutiner for sameiet.

(Se for øvrig punktene "Styrets arbeid" og "Daglig drift" i årsrapport til årsmøtet for en mer utførlig beskrivelse av styrets arbeid siden forrige årsmøte.)

Styrehonoraret knytter seg til:

- Omfattende og utstrakt ansvar for ordinært styrearbeid med høyt servicenivå
- Omfattende oppfølging og ekstra arbeid i flere tilfeller med vannlekkasjer i løpet av siste året. Se forøvrig «styrets arbeid».
- Oppfølging og årlig revidering av gode rutiner rundt HMS-arbeid. Blant annet gjennomgang av alle fellesareal 2 ganger i året (7 oppganger, bodanlegg og garasje)

Driftsoppgaver som styremedlemmer utfører utover det som omfattes av ordinært styrearbeid, og som alternativt ville vært satt bort til et eksternt driftsselskap. Sittende styre har valgt å gjøre dette selv, både fordi det er kapasitet til dette fra styrets medlemmer, og fordi det er et ønske å ha bedre oversikt og inngående kjennskap til daglig drift av sameiet.

Styret er klar over at det på sikt kan være nødvendig å sette bort slike daglige driftsoppgaver, ut fra sammensetningen av styret og kapasiteten til styremedlemmene. I den forbindelse ble det i januar 2023 innhentet et tilbud fra en av de større aktørene som tilbyr slike tjenester lokalt i Lillestrøm. Dette inkluderte vaktmestertjenester som i dag håndteres av Toma Eiendomsdrift, men som følges opp av styret. Tilbudet var på kr 480.000 pr. år, og inkluderte vaktmestertjenester som i 2023 hadde en kostnad i regnskapet på kr 20.508. Det betyr at dersom sameiet skulle kjøpt disse tjenestene, ville kostnaden vært netto kr 459.492, som til dels ville dekket det arbeidet som styret i dag håndterer av daglig drift.

(Styret har ikke innhentet nye tilbud for dette i 2023/24, da styret fortsatt ønsker å ha styring på dette og løse oppgavene internt.)

Styrets oppgaver knyttet til daglig drift:

- Ta imot og låse inn leverandører og servicepersonell, samt følge opp disse under besøket.
-

Arbeid i forbindelse med containere hvor beboere kan kaste avfall som ikke kan kastes i avfallsanlegget (6 ganger i året).

- Bestilling og utdeling av ventilasjonsfilter til 177 leiligheter to ganger i året.
- Mye ekstraordinær oppfølging i tilknytning til drift og uforutsette hendelser.
- Oppfølging av diverse hendelser med vann i garasjen, spesielt i forholdt til smeltevann om vinteren.
- Generell oppfølging av alle fellesarealer både ute- og innendørs, herunder feilmeldinger, og iverksette tiltak dersom dette er påkrevd.
- Oppfølging av leverandører av driftstjenester, bl.a. renholder, vaktmester, vintertjenester (måking og strøing), gartner m.fl.
- Etablering og oppfølging av serviceavtaler med forskjellige leverandører. Spesielt var det i 2023 oppfølging i forhold til utearealer, hvor mye av beplantning er syk. Vi har en pågående reklamasjonssak med Skanska i forhold til dette.

Ekstraordinært arbeid de første fem årene etter overtakelse fra utbygger i forbindelse med nye bygninger og nytt sameie:

- Arbeid i tilknytning til reklamasjoner: Undersøkelser av forholdet, innsending av reklamasjoner, oppfølging av gjennomføring av reklamasjonsarbeider.
- En rekke befaringer med Skanska i forbindelse med reklamasjoner. Det nevnes spesielt at det har vært en pågående sak med vårt brannvarslingsanlegg som ikke fungerer etter intensjonen. Har har vi brukt mye tid med Elektro-Kontakten i forbindelse med feilsøking g og testing av anlegget.
- Forberedelse til og gjennomføring av forsinkede ettårsbefaringer av fellesareal.
- Oppfølging og etablering av samarbeid med nabosameiet QX

Alternativt forslag fremmet av Harald Wahl Breivik:

"Bokostnadene i Aveny Vest må holdes på et så lavt nivå som mulig. I disse "dyrtider" er det viktig at vi ikke legger på mer kostnader enn nødvendig. I henhold til OBOS sine statestikker for 2022 var gjennomsnitt styrehonorar pr. boenhet på 1580 NOK/boenhet i borettslag av størrelsen 80-250 boenheter. Gjennomsnittet ligger på 1820 NOK pr. bolig. Vi har idag ett honorar som ligger langt over dette (over 3300 NOK pr enhet)."

Styrets innstilling

Honoraret som årsmøtet fastsetter gjelder jobben styret har gjort fra forrige årsmøte, og blir etterbetalt. Styret har i sitt forslag beholdt samme størrelsen som ble vedtatt på årsmøtet i 2023. Ordinært styrehonorar er foreslått til kr 400.000 (kr 2.210 pr. seksjon), og ekstraordinært driftshonorar er foreslått til kr 200.000 (kr 1.105 pr. seksjon).

Skulle årsmøtet vedta alternativt forslag fra Breivik, reduserer dette styrehonoraret til totalt kr 362.000 og fjerner godtgjørelsen for allerede arbeid som allerede er utført i forbindelse med daglig drift av sameiet.

Konsekvensene av dette vil være følgende:

- Sameiet må engasjere et eksternt driftsselskap som tar over ansvar for daglig drift.
- Styret må redusere sitt engasjement, tilgjengelighet for beboere og servicenivå tilsvarende.
- Sittende styre vil vurdere sine verv.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse beholdes uforandret fra årsmøtets vedtak i 2023 på kr 600.000 (styrehonorar kr 400.000 / driftshonorar kr 200.000)

Vedtatt. Valgt ved stemmesedler.



Vedtak 1: 68 stemmer for.

Vedtak 2: 5 stemmer for.

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra Harald Wahl Breivik: Styrehonoraret settes til NOK 2000 pr. boenhet pr år.



Ikke vedtatt.

7. Valg av styre for sameiet

Valgkomitéens forslag ser slik ut:

Valg av tillitsvalgte

A styreleder:

Per Øyvind Iversen (ikke på valg 2023-25)

B styremedlemmer:

Vidar Kristiansen (ikke på valg 2023-25)

Medlemmer for 2 år (2024-26):

Marianne Scheidemann Svendsen (gjenvalg)

Marit Lensjø (ny)

Medlem for ett år (2024 – 25):

Sigbjørn Høgda (gjenvalg)

C varamedlemmer:

Velges for 1 år (2024 – 25):

Ingar Bystrøm (gjenvalg)

Anette Røhnebæk (gjenvalg)

Vårt forslag er altså at for at det blir mer naturlig at to styremedlemmer skiftes ut hvert år, så fremmes en av kandidatene for ett år.

Det forutsetter en aksept fra årsmøtet.

Alternativt er alle de tre kandidatene på valg for to år.

Slik som dette foreligger er det akkurat antall som skal velges. Hvis det ikke fremmes flere kandidater på møtet kan alle valg gjennomføres med akklamasjon.

Innstilling

Styret støtter forslaget fra valgkomitéen, og innstiller på at to faste medlemmer velges for 2 år og ett medlem for 1 år.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Marit Lensjø

Marianne Scheidemann Svendsen

Følgende stilte til valg:

Marit Lensjø

Marianne Scheidemann Svendsen

Styremedlem (foreslått 1 år) (1 år)

Følgende ble valgt:

Sigbjørn Høgda

Følgende stilte til valg:

Sigbjørn Høgda

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingar Bystrøm

Anette Røhnebæk

Følgende stilte til valg:

Ingar Bystrøm

Anette Røhnebæk

8. Valg av valgkomité

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:

Geir Magnus Walderhaug

Følgende stilte til valg:

Geir Magnus Walderhaug

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Linda Maria Skagerberg

Følgende stilte til valg:

Linda Maria Skagerberg

Møteleder og protokollfører: Christian Norløff/s/

Protokollvitner: Merethe Bræin Hagnæss/s/ og Liv Kari Øian Bystrøm/s/



Ekstraordinært årsmøte 2024

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.

Dato for årsmøtet:

16. september 2024 kl. 19:30, Frelsesarmeens lokaler.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Forklaring fra styreleder

Som dere vet (ut fra nyhetssak på Vibbo) avholdt vi et styremøte mandag 9. september hvor vi vedtok å kjøpe inn og installere avfukteranlegg til garasjen. I tillegg ble det vedtatt å hente inn kapital til dette fra eierne av garasjeplassene i Aveny Vest. Denne saken er noe styret har lagt ned svært mye tid og arbeid rundt, og det er helt avgjørende at det blir gjort tiltak i garasjen for å få ned luftfuktigheten og løst vannproblematikken vi har hatt de siste vintersesongene.

Selv om det er gjort et solid stykke arbeid rundt dette, med flere befaringer med Skanska, teknisk rådgiving fra OPAK, og innhenting av tilbud fra tre leverandører, ble vedtaket styret fattet gjort på feil grunnlag.

Som styreleder er det mitt ansvar å påse at styret følger sameiets vedtekter og gjeldende lover. I etterkant av styrets vedtak mandag 9. september, har jeg blitt gjort oppmerksom på at en slik investering krever 2/3 flertall av sameiermøtet for Aveny Vest Garasjesameie. (Dette er tilsvarende årsmøtet, men bl.a. siden garasjesameiet driftes og styres av styret i Aveny Vest Eierseksjonssameie, brukes det betegnelsen "sameiermøte" i vedtektene). Jeg påtar meg fullt ansvar for dette, og gjør derfor nå det som skal til for å innhente nødvendig godkjenning fra sameiermøtet.

Med bakgrunn i eierselsjenslovens §§ 42, og 43 1. ledd, 2. setning, innkaller styret derfor til et ekstraordinært årsmøte/sameiermøte hvor styret ber om å få godkjenning til å kjøpe inn og installere avfukteranlegg for garasjen.

Møtet avholdes fysisk i lokalene til Frelsesarmeen, mandag 16. september kl. 19:30.

Med vennlig hilsen,
Per Øyvind Iversen
Styreleder

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Innstallasjon og drift av avfukter til garasjen - innhenting av kapital fra garasjeiere

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

Per Øyvind Iversen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Per Øyvind Iversen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Innallasjon og drift av avfukter til garasjen - innhenting av kapital fra garasjeiere

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er et kjent problem at vi de siste vintersesongene hatt store utfordringer med vann og høy luftfuktighet i garasjen. Dette var også tema på beboermøtet som ble avholdt 18. april i år.

Der ble problemet gjennomgått og beskrevet, i tillegg til en forklaring på hvorfor dette ikke er en reklamasjon mot entreprenør. Det ble også forklart at rådet vi fikk fra OPAK, som vi bruker som rådgiver i byggtekniske saker, var at det monteres en avfukter i garasjen for å holde luftfuktigheten nede. Vi hadde før dette møtet kun fått en pris på en avfukter, men ikke prosjektert en komplett løsning med hvor denne skal monteres, og hva som trengs av tilførselskanaler i forbindelse med denne.

Styret har i løpet av sommeren fått tilbud på både løsning og pris på montering av avfukter i garasjen fra tre forskjellige leverandører. Av disse har vi valgt å gå videre med den leverandøren som hadde erfaring fra andre tilsvarende prosjekt, og som viste både engasjement og forståelse for både problemet og hvordan dette kan løses. De har også gitt oss den beste prisen og den beste totalløsningen, som også inkluderer montering av 4 omløftsvifter. Disse vil være med på å få større bevegelse i luften i garasjen, og raskere få ned luftfuktigheten.

Anlegget har en kapasitet på å ta unna 20 liter vann i timen (480 liter i døgnet), når vi holder temperaturen i garasjen rundt ca. 14-16 grader (slik vi hadde det forrige sesong). Dette skal tilsvare en relativ fuktighet på rundt 60 %. Dette er mye lavere enn det vi hadde i garasjen i vinter. Høy fuktighet er skadelig for biler og kjøretøy som står parkert i garasjen.

FINANSIERING AV INSTALLASJON OG DRIFT AV ANLEGGET

Tilbudet vi har fått fra leverandør på innkjøp og montering av avfukter, omløpsvifter og nødvendig kanalføring:

- Kr 618.750

I tillegg må det legges tilførsel av strøm frem til anlegget, og dette bestiller vi gjennom Elektro-Kontakten, som har lagt opp alt det elektriske i prosjektet. Anslått pris på dette:

- Kr 70.000

Garasjen er lagt opp som et eget sameie, og har en egen avdeling i regnskapet, hvor alle inntekter og utgifter som tilhører garasjen og driften av denne føres. Det er ikke tilgjengelig kapital for en slik investering, så vi må derfor innhente ekstra kapital fra garasjeeierne. I tillegg vil driften av dette anlegget føre til økte kostnader for strøm og service, og vi må derfor sette opp felleskostnadene for garasjeplassene generelt.

Styret ber derfor sameiermøtet i Aveny Vest Garasjesameie å fatte følgende vedtak:

Sameiermøtet gir styret fullmakt til å bestille og sørge for installasjon av avfukteranlegg i garasjen så snart som mulig.

Kostnaden ved investeringen tilsier et kapitalbehov på kr 688.750, som garasjesameiet ikke har tilgjengelig i sin likviditet. Sett under ett har Aveny Vest Eierseksjonssameie god likviditet, og har derfor mulighet til å forskuttere for denne investeringen. Uansett må det hentes inn kr 7.800 (rundet opp) fra hver garasjeplasseier.

Dette dekkes inn ved en ekstra månedlig innbetaling på kr 650 over en 12 måneders periode. OBOS vil også legge til rette for at de eierne som ønsker å innbetale hele beløpet som en engangssum, får mulighet til å gjøre dette.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at et avfukteranlegg må på plass så snart som mulig, for å ha dette i drift før første snøfall og vintersesongen. Det er uansvarlig å ikke gjøre det vi kan for å få ned fuktigheten og få et inneklime i garasjen som ikke er skadelig for kjøretøy. Styret ber derfor sameiermøtet om å godkjenne innkjøp av et slikt anlegg og at det innhentes nødvendig kapital fra alle garasjeeierne. Dette innebærer at eiere av garasjeplasser må betale inn kr 7.800 pr. plass for å finansiere dette.

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.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.09.24

Selskapsnummer: 2660 Selskapsnavn: AVENY VEST EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Lillestrøm Reguleringsplanforslag over bakken 81/42/0/46

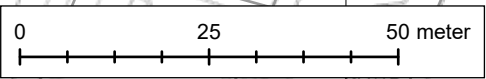
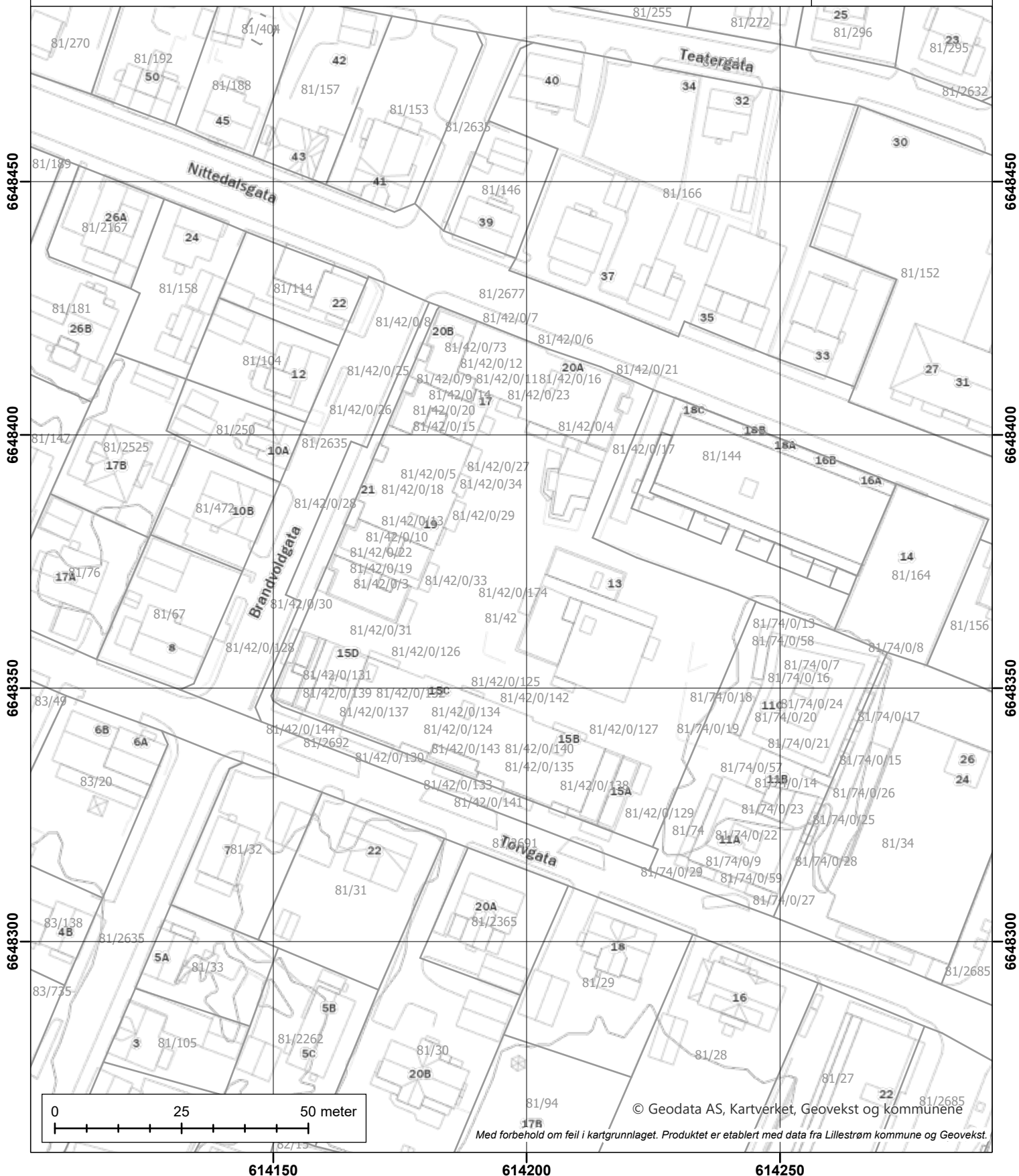
Tegnforklaring:



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.05.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.




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

Tilstandsrapport

 Eierleilighet

 Brandvoldgata 17, 2000 LILLESTRØM

 LILLESTRØM kommune

 # gnr. 81, bnr. 42, snr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 29.08.2025

Oppdragsnr.: 16592-1741

Referansenummer: MB7175

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 6 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Nye parkettgulv og oppmalte flater.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Eierleilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Fjernstyrt el screen på soveromsvindu.
Malt glatt entrédør B30 - 43 dB (brann- og lyddør).
Balkongdør med 3-lags glass i trekarm.
Balkong utenfor stue/kjøkkenen i stål med tredekke.
Størrelse 7 kvm. El.stikk og utelys.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater. (Nye gulv/oppmalt i 2025)
Etasjeskiller er av betongdekke.
Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv.
Målt vilkårlig +/- 7 mm skjevhet på entregulv.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen sorte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2021 med servant/skap(2025), veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, speil m/lys, veggskap(2025) og opplegg til vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 8-18 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.
Nedsenket dusjsone.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er av type prefabrikkert baderomskabin og er unntatt hulltaking i forskrift.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår 2021 med mørkfinerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum og glassplater over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-oppvaskmaskin. Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt er montert.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i kombinert rørskap på bad.
Det er avløpsrør av støpejern/MA/Plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i innebod.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Personheis.
Callinganlegg.
Innlagt fiber.
Vannbåren gulvvarme, fjernvarmebasert.
Automatsikringer med skap i innebod.
Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt for sameiet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

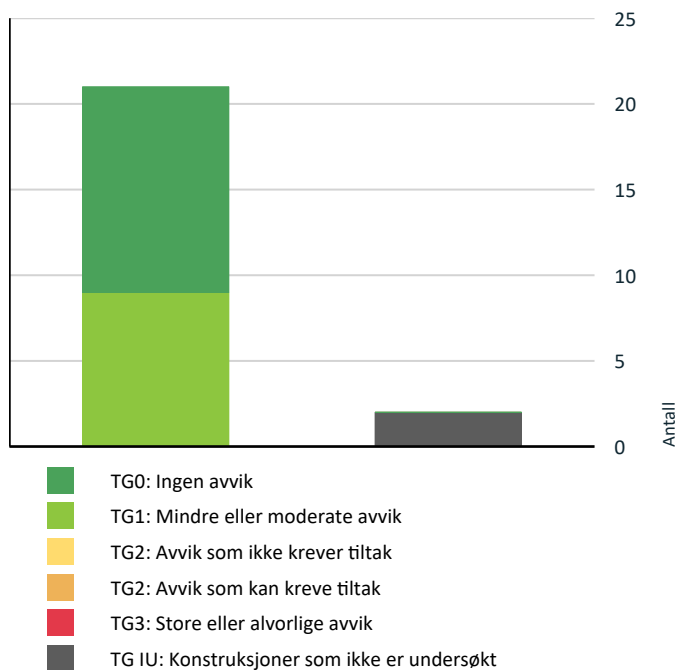
[Gå til side](#)

Eierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger
Kun tegninger fra prospekt mottatt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Eierleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom

Tilstandsrapport

EIERLEILIGHET

Byggeår
2021

Kommentar
Iflg. infoland online.

Anvendelse
Leiligheten er for tiden ubebodd.

Standard
Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nymalt stue/kjøkken, soverom og entre. Ny en stavs eikeparkett samt sorte gulvlister. Nytt servantskap samt veggskap.
------	---------------	---

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Fjernstyrt el screen på soveromsvindu.

TG 1 Dører

Malt glatt entrédør B30 - 43 dB (brann- og lyddør).
Balkongdør med 3-lags glass i trekarm.
Det bemerkes noe bruksmerker i dørvrider



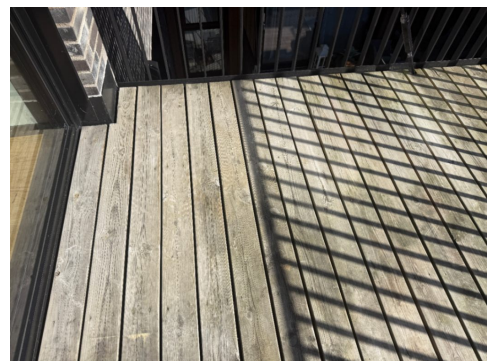
Entrédør med Yale doorman-elektronisk lås



Klassifisert entredør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utenfor stue/kjøkken i stål med tredekke.
Størrelse 7 kvm. El.stikk og utelys.
Det bemerkes noe værslitt tredekke.



Værslitt tredekke

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv.
Målt vilkårlig +/- 7 mm skjevhet på entregulv.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen sorte fyllingsdører.
Det bemerkes noe bruksmerker i nedkant av baderomsdør.



Det bemerkes noe bruksmerker i nedkant av baderomsdør.



Glassdør til stue/kjøkken

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV.

6. ETASJE > BAD

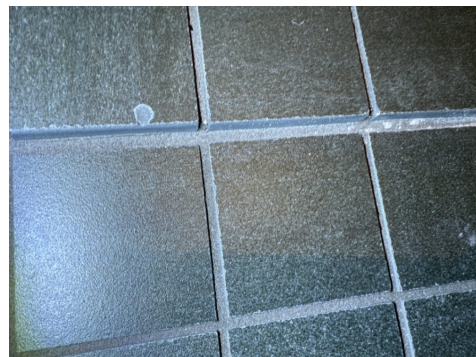
! TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

6. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 8-18 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.
Nedsenket dusjsone.
Det bemerkes mindre skall i en gulvflis v/dusj.



Det bemerkes mindre skall i en gulvflis v/dusj.

6. ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk i dusjsone.

6. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad fra 2021 med servant/skap(2025), veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, speilskap m/lys, veggskap(2025) og opplegg til vaskemaskin.



Røropplegg i servantskap

6. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

6. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er av type prefabrikkert baderomskabin og er unntatt hulltaking i forskrift.

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår 2021 med mørkfinerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum og glassplater over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-oppvaskmaskin. Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt er montert. Kjøleskap følger ikke med. Det bemerkes:
Bruksmerker i sokkelfront.
Riper i induksjonstopp.
Mindre svelling i benkeplate under kum.



Bruksmerker i sokkelfront



Riper i induksjonstopp



Mindre svelling i benkeplate under kum



Rørøpplagg i kjøkkenbenk

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i kombinert rørskap på bad.



Rørskap i baderomsvegg med stoppekraner

Tilstandsrapport



Stoppekraner til forbruksvann i rørskap



Rørskap for bad i baderomshimling

TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern/MA.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i innebod.



Balansert ventilasjonsaggregat, plassert i innebod.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Andre installasjoner

Personheis.
Callinganlegg.
Innlagt fiber.



Innlagt fibernet, skap i innebod.

TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme, fjernvarmebasert.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med skap i innebod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport



Felles brannvarslingsanlegg i bygget



Pulverapparat fra 2021



Felles brannvarslingsanlegg i bygget

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

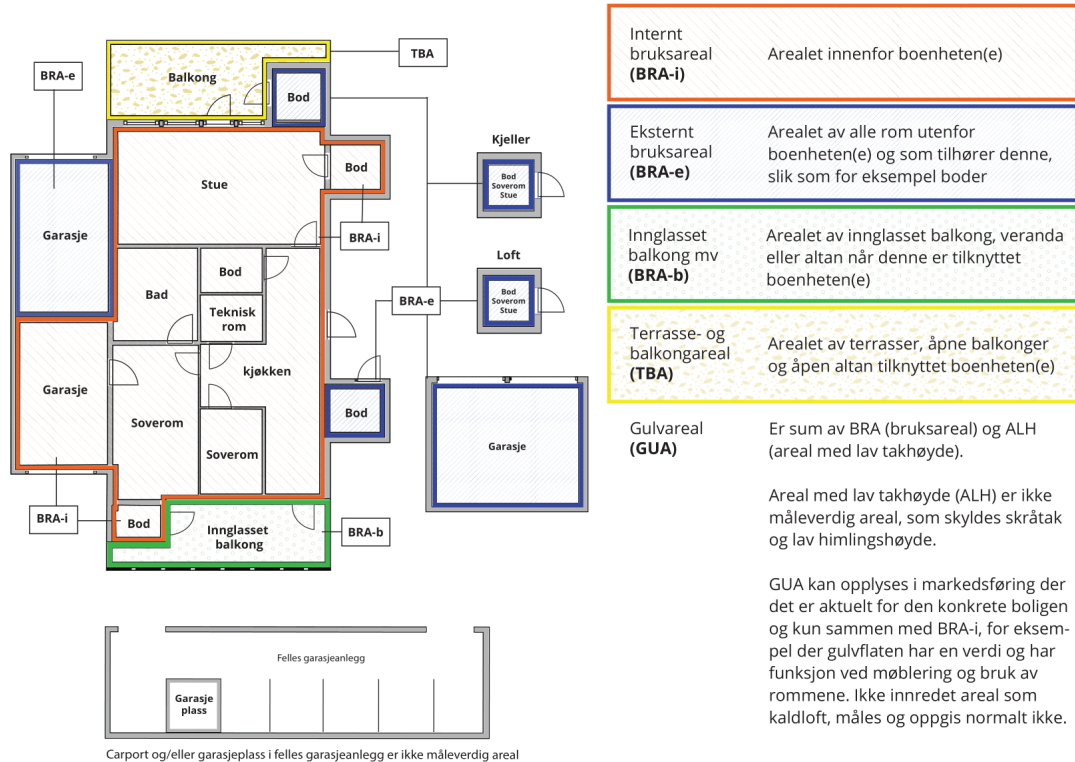
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. Etasje	46			46	7
Kjeller		3		3	
SUM	46	3			7
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Entré, Bad, Bod, Stue/kjøkken, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue/kjøkken 261 cm.

Leiligheten disponerer 1 netting kjellerbod på 3,2 kvm. Mrk. 34. Beliggende under oppgang 15 C. Innvendig adkomst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kun tegninger fra prospekt mottatt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering-Bygninger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Eierleilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	42	4

Kommentar

Eierleilighet

Boder i fellesareal tas ikke med i dette oppsettet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Jørn Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	42		46	5724 m ²	Fellesareal iflg. Infoland online.	Eiet

Adresse

Brandvoldgata 17

Hjemmelshaver

Basic Home AS

Kommentar

Boligselskap

Aveny Vest
Eierseksjonssameie

Felles formue

Kr. 11 916 31.12.2024

Eierandel

46 / 13294

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

925910317

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Forsikring

Selskap Tryg Forsikring	Avtalenr 7828556	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles forsikring for sameiet. Innbeforsikring oppretter seksjonseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2025	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	06.05.2025	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier	25.08.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.08.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Tegning fra prospekt			Gjennomgått		Nei
FDV kort		Beliggende i mappe/elskap	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring- Elektro Kontakten AS	23.03.2021	Komplett nytt elanlegg	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2025	
2	29.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSunDERsØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MB7175>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Kjellerbod mrk 34 på 3,2 kvm under oppgang 15 C

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 hoveddelens 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 kontakinformasjon. 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 beplantning, nyplantning 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap 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 insekter 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 seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning 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 besluttet 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 ferdigstilling 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 optelling 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 optelling 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon, 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 bebyggd eller planlagt bebyggd 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 besluttet 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 parkeringkjellerens 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.

Garasjelegget 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 ombygging 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 delegerer 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 regnskapsføring 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