

**aktiv.**





Eiendomsmegler/ Partner

## Jonas Huser

**Mobil** 913 68 759

**E-post** jonas.huser@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 030 000,-  
**Omkostn.:** Kr 152 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 182 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 054,-  
**Selger:** Fk34 II AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2022  
**BRA-i/BRA Total** 72/77 kvm  
**Tomtstr.:** 3223.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 81, bnr. 260  
**Snr.** 24  
**Oppdragsnr.:** 1007230160

# Flott 4-roms selveierleilighet med stor stue - Byggeår 2022

Velkommen til Brøtergata 4 A! En nyere og moderne 3-roms beliggende i Lillestrøm sentrum med kort vei til alt av fasiliteter. Leiligheten har god standard med kvaliteter som vannbåren gulvvarme, luftig balkong og tilgang til en stor felles takterrasse med panoramautsikt over hele byen. Her kan du flytte rett inn! Fra Lillestrøm stasjon tar toget deg til Oslo sentrum på 10 minutter.

Leiligheten kan fremheves med:

- Nybygg fra 2022
- 3 soverom
- Balkong og stor felles takterrasse
- Heis
- Flott og delikat bad
- Drømmekjøkken m/integrerte hvitevarer på kjøkken
- Generøs takhøyde på 2,53 meter
- Vannbåren gulvvarme
- 1-stavs eikeparkett
- Kjellerbod på ca. 5 kvm
- Lave felleskostnader



# Innhold

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....  | 2   |
| Om eiendommen .....      | 4   |
| Tilstandsrapport .....   | 36  |
| Energiattest .....       | 54  |
| Nabolagsprofil .....     | 63  |
| Meglerbrev .....         | 66  |
| Kommunale avgifter ..... | 68  |
| Reguleringsplan .....    | 71  |
| Eiendomskatt .....       | 72  |
| Årsberetning .....       | 73  |
| Vedtekter .....          | 116 |
| Husordensregler .....    | 134 |
| Formuesverdi .....       | 138 |
| Budskjema .....          | 144 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 72 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 77 m<sup>2</sup>

TBA: 15 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Entré, bad, 3 soverom, stue/kjøkken

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 m<sup>2</sup> 2 balkonger

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er utgang fra stue til balkong på ca. 7,4 m<sup>2</sup>.

Det er utgang fra entré til balkong på ca. 7,2 m<sup>2</sup>.

Kjellerbod merket 24 er målt til ca. 5,0 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3223.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og attraktivt boligområde i Lillestrøm. Leiligheten har en god intern beliggenhet i Fagerborgkvartalet. I Fagerborgkvartalet vil du bo i nye og

spennende omgivelser som stadig er under utvikling og et prioritert vekstområde i byen. Nærhet til barnehager, skoler og flere forretninger. Dette er stedet for de som ønsker å etablere seg i et attraktivt boligområde med svært familievennlig beliggenhet og samtidig med nærhet til byen.

Her har du alt du trenger i gangavstand: Matbutikker (Meny, 1 min gange og Bunnpris, 2 min gange), kjøpesenter, treningsfasiliteter, kino, lekeplasser, kultursenter, kafeer og restauranter - alt innenfor 10 minutters gange. I løpet av året arrangeres det flere kulturarrangementer som f.eks. Byfesten og julegrantenning.

I Lillestrøm kan alle trives. Her er det lett å ta seg rundt med kort vei til det meste. Storgata har en sentral beliggenhet og et godt kollektivtilbud med Lillestrøm stasjon som tar deg til Oslo sentrum på 10 minutter. Oslo Lufthavn ligger også en togtur på 10 minutter unna.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Sølepytten barnehage (1-5 år)

Måsan barnehage (1-5 år)

Volla barnehage (0-5 år)

Skoler:

Volla skole (1-7. kl)

Vigernes skole (1-7. kl)

Kjeller skole (1-10. kl)

Sagdalen skole (1-7. kl)

Kjellervolla skole (8-10. kl)

Lillestrøm videregående skole

Skedsmo videregående skole

### **Skolekrets**

Volla barneskole

### **Offentlig kommunikasjon**

Lillestrøm stasjon (totalt 9 ulike linjer)

Oslo S (Totalt 19 ulike linjer)

Oslo Gardermoen

## Bygningssakkyndig

Kai Ivar Vambeseth

## Type takst

Tilstandsrapport

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

## Innhold

Leiligheten inneholder entré/hall, bad, 3 soverom, stue og kjøkken samt utgang til to balkonger på totalt ca 15 m<sup>2</sup>. Leiligheten disponerer også en kjellerbod på ca. 5 m<sup>2</sup>. Felles takterrasse og sykkelbod.

Her får du moderne løsninger av god kvalitet samt en veldig god beliggenhet.

## Standard

### UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsprofiler på utside og 3-lags isolerglass. Brann- og lydklassifisert entrédør Ei 30/R'w 40 dB. 2 Balkongskyvedører med 3-lags isolerglass. 2 balkonger med støpt dekke med påforet trykkimpregnert gulv og rekkverk i aluminium og glass. Utelampe og strømuttak.

### INNVENDIG

1-stavs parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,53 meter i stue. I ett soverom og entré er det målt ca. 2,22 meter. Normal bruksslitasje på overflater. Støpte elementdekker i etasjeskillere.

### BAD

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest, FDV og beskrivelsesdokument for prefabrikkert baderomskabin. Fliser på vegg. Malt himling med downlights. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Fall fra overkant flis ved dør til overkant slukrist er målt til 41 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Dusj med innfellbare glassvegger. Innredning med heldekkende benkeplate og underlimt servant. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Speilskap med lys. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling.

### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og

komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekraner er plassert i bad. Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av støpejern og tilslutningsrør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen. Boligen har balansert ventilasjon med hovedenhet plassert i garderobe i gang. Det er installert fjernvarme. Fellesanlegg er ikke vurdert. Det er sentralanlegg for varmt vann. Fellesanlegg er ikke vurdert. Vannbåren gulvvarme. Fordelerskap er plassert i gang. Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 9 fordelingskurser. Overspenningsvern. Sentralt brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg og pulverapparat.

#### Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
Tegninger som er fremlagt stemmer med dagens bruk.

Info fra takstmann:

Nyere bolig med god standard.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

-Etasjeskille/gulv mot grunn

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har avtale med Telenor. 399,- pr mnd. Med bredbånd og TV-pakken fra Telenor kan man velge ønsket streamingstjeneste gjennom grunnpakken. Det har kommet varsel fra Telenor om fremtidig økning på 75kr i mnd for tv/internett.

#### **Parkering**

Vanlig gateparkering. Det er mulig for garasjeleie i området.

**Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring NUF

**Polisenummer**

SP4297662

**Diverse**

Har vært utleid fra 2022 til nå.

Sykkelparkering både i 1. etasje/bakkeplan og i kjeller. Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post [nøkler@usbl.no](mailto:nøkler@usbl.no). Oppgi nøkkelnummer.

Boligen er ferdig rengjort og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

Kommunale avgifter: Akonto varme, oppvarming varmtvann og kaldtvann. Det er inngått avtale med Techem for avregning.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Heis i bygget: 15 personer/1125 kg

## Energi

**Oppvarming**

Fjernvarme. Sentralanlegg for varmtvann. Vannbåren gulvvarme.

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Lys grønn

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 030 000

**Info kommunale avgifter**

Ligger i felleskostnadene.

**Eiendomsskatt**

Kr 839

**Eiendomsskatt år**

2025

**Formuesverdi primær**

Kr 1 336 576

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 346 304

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert). Listen er ikke uttømmende.

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

72/10752

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader utgjør: kr. 2067,-

Tilleggsytelser: TV/Bredbånd kr. 399,-

Avregningsgebyr utgjør: kr. 68,-

Gebyr vann/avløp kr 546,-

Måler:

Oppvarming: A-konto fjernvarme utgjør: kr. 1 224,-

Vann/avløp: A-konto vann og avløp utgjør: kr. 750,-

Informasjon gitt av forretningsfører.

I tillegg dekkes avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, forsikring bygg og fellesarealer og andre driftskostnader.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 054

**Andel fellesformue**

Kr 34 514

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Fagerborgkvartalet Sameie;

**Organisasjonsnummer**

929371348

**Om sameiet**

Sameiets navn er Fagerborgkvartalet Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglyst seksjoneringsbegjæring den 28.04.2022. Fagerborgkvartalet Sameie er et kombinert eierseksjonssameie som består av 143 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner, hvorav en næringsseksjon parkering.

Styret har inngått avtale med PBT Eiendomstjenester om renhold, snørydding, strøing og generell drift.

- Næringsseksjonene eies av Viken Property.
- Sameiet har felles sykkelrom.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapet har ingen lån.

**Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

**Regnskap/budsjett**

Årsresultat for 2024 var kr. 360 010,-

Budsjett for 2025 er kr. 123 763,-

Arbeidskapital pr 31.12.24 var kr. 4 348 894,-

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og annen relevant dokumentasjon. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr, men det skal ikke være til sjenanse for naboer.

Hunder og katter skal luftes utenfor Sameiets eiendom. Innenfor Sameiets område skal dyr føres i bånd.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 81, bruksnummer 260, seksjonsnummer 24 i Lillestrøm kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3205/81/260/24:

25.04.1952 - Dokumentnr: 102001 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Gjerdrumsgt. 8

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:260

Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1964 - Dokumentnr: 103631 - Skjønn

HJEMMEL I HENHOLD TIL EKSPROPRIASJON

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:260

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1969 - Dokumentnr: 101547 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Gnr.81 bnr.448

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:260

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1969 - Dokumentnr: 101548 - Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:260  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1969 - Dokumentnr: 101549 - Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:260  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1969 - Dokumentnr: 102651 - Best om garasje/parkering  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:260  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.2019 - Dokumentnr: 103184 - Bestemmelse om adkomstrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune  
Org.nr: 820 710 592  
Avtale om ferdsels- og oppholdsrett  
Rettighetshaver allmennheten  
Bestemmelse om vedlikehold  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:260  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2022 - Dokumentnr: 1462288 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune  
Org.nr: 820 710 592  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av lysmaster  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2022 - Dokumentnr: 451007 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 24  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 72/10752

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, næringslokaler og utomhus  
datert 11.10.2022.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til kombinert formål med boliger, og utadrettet virksomhet i

første etasje (forretning/kontor/offentlig og privat tjenesteyting), samt torg, gatetun, fortau, kjøreveg og parkeringsanlegg under terreng med tilhørende reguleringsbestemmelser 554. Se reguleringskart- og bestemmelser som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Kvikkleire og marin grense:  
Eiendommen ligger i et området under marin grense.

Mulighet for marin leire:  
Eiendommen ligger i et området med stor fare for marin leire ifølge temakart Lillestrøm kommune. I følge opplysninger fra kommunen viser kartet stor mulighet for marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bygges bolig/næring på nærliggende tomter.

#### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret. Dersom seksjonseier leier ut sin seksjon skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

**Budgivning utenfor forbrukerforhold**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 030 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

150 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

152 100 (Omkostninger totalt)

163 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

165 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 182 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 193 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 195 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 152 100

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000

ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglere vederlag**

Provisjon 1,2 % av salgssummen. Kr. 3 490 pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

**Ansvarlig megler**

Jonas Huser  
Eiendomsmegler/ Partner  
jonas.huser@aktiv.no  
Tlf: 913 68 759

**Ansvarlig megler bistås av**

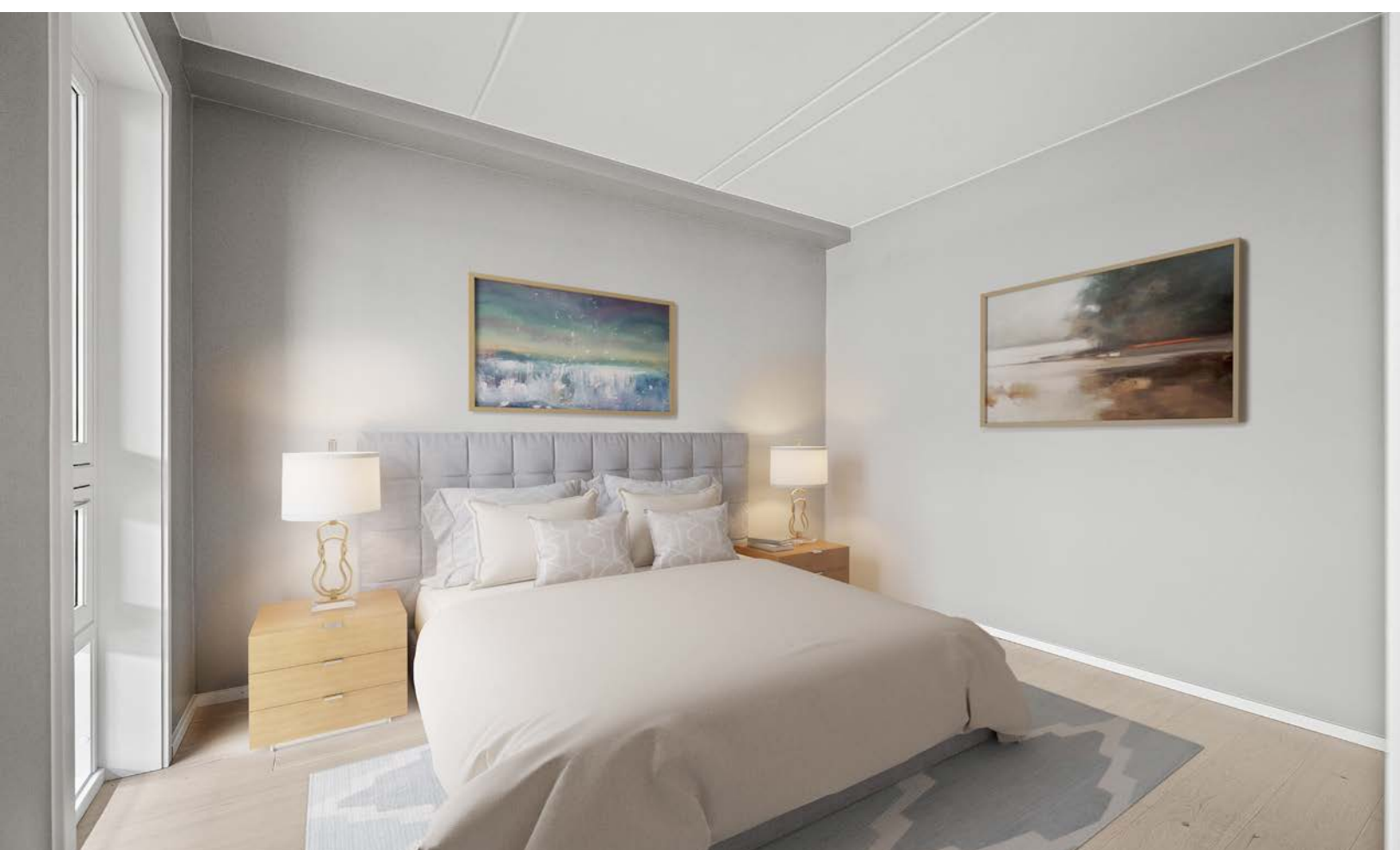
Jonas Huser  
Eiendomsmegler/ Partner  
jonas.huser@aktiv.no  
Tlf: 913 68 759

**Oppdragstaker**

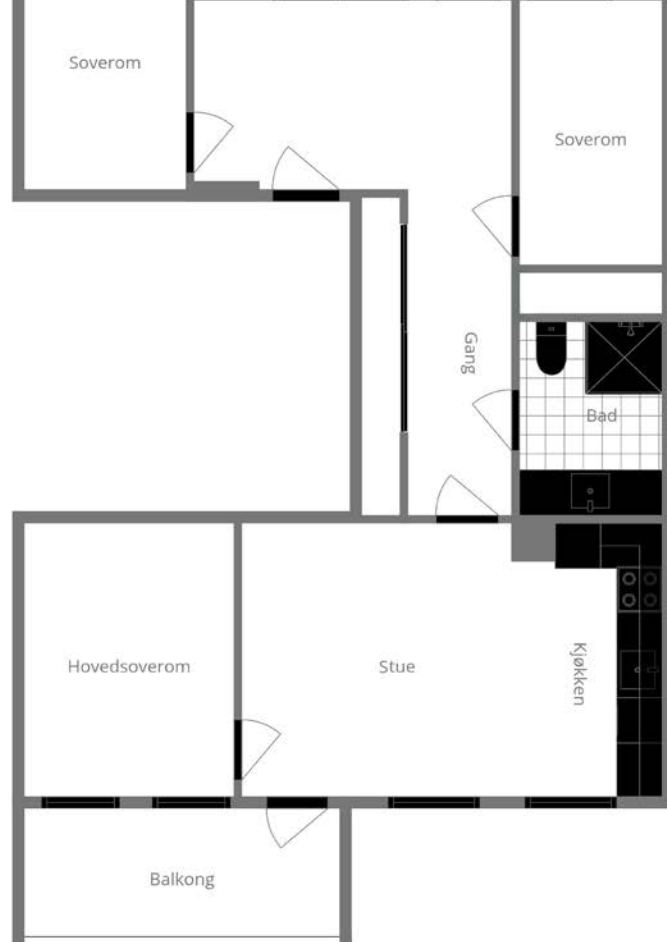
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017  
Frognerveien 22, 0263 OSLO

**Salgsoppgavedato**

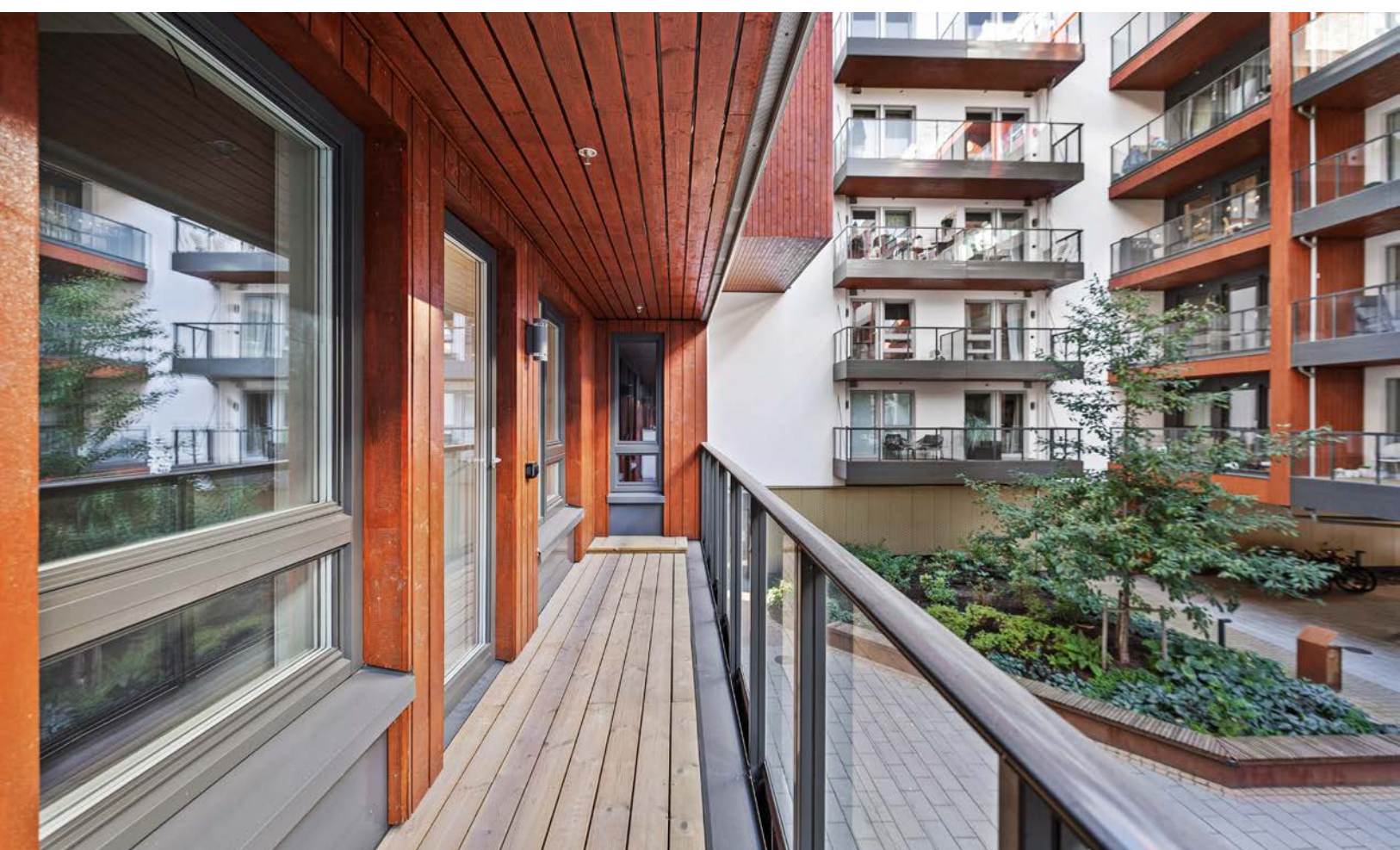
30.09.2025



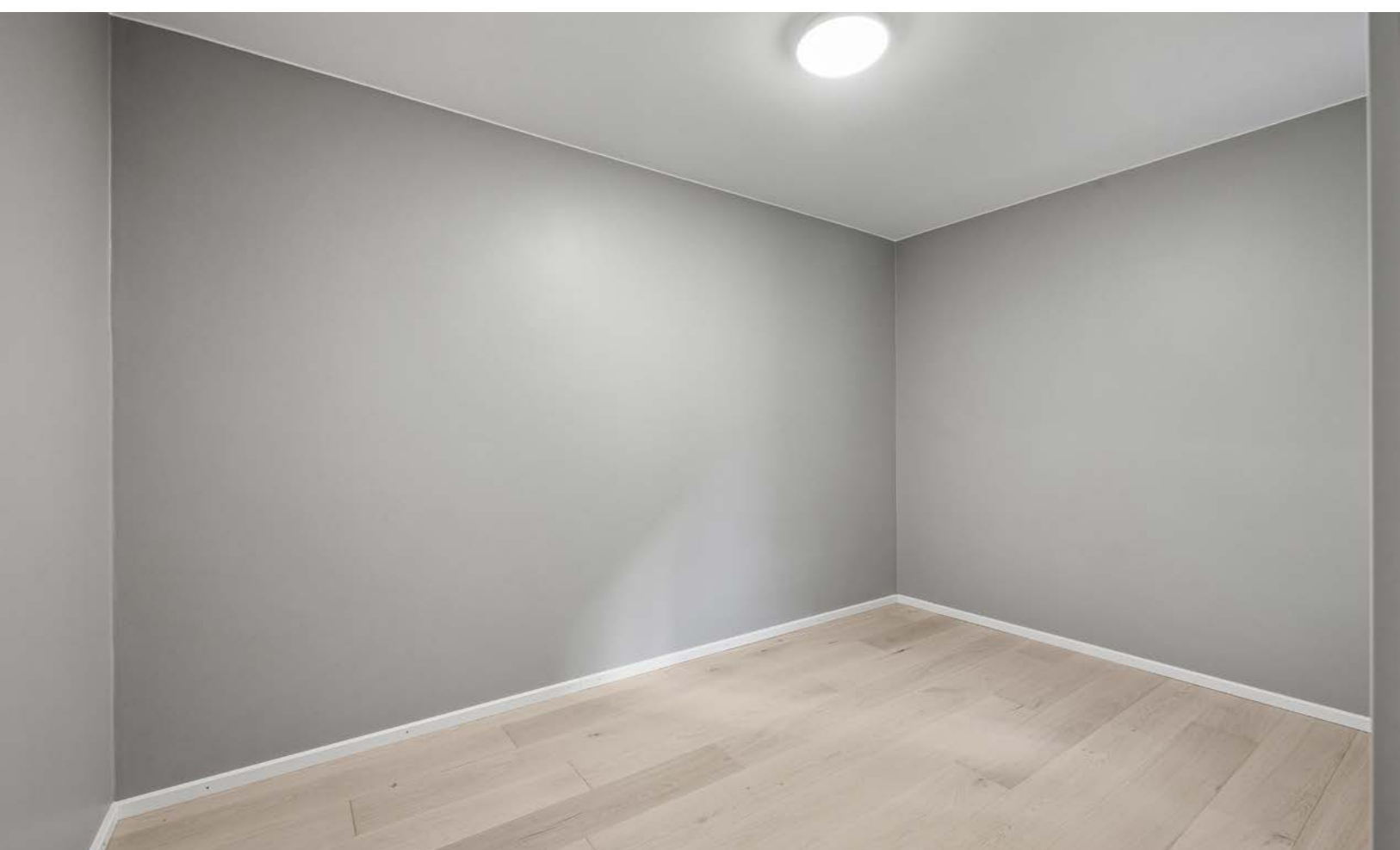








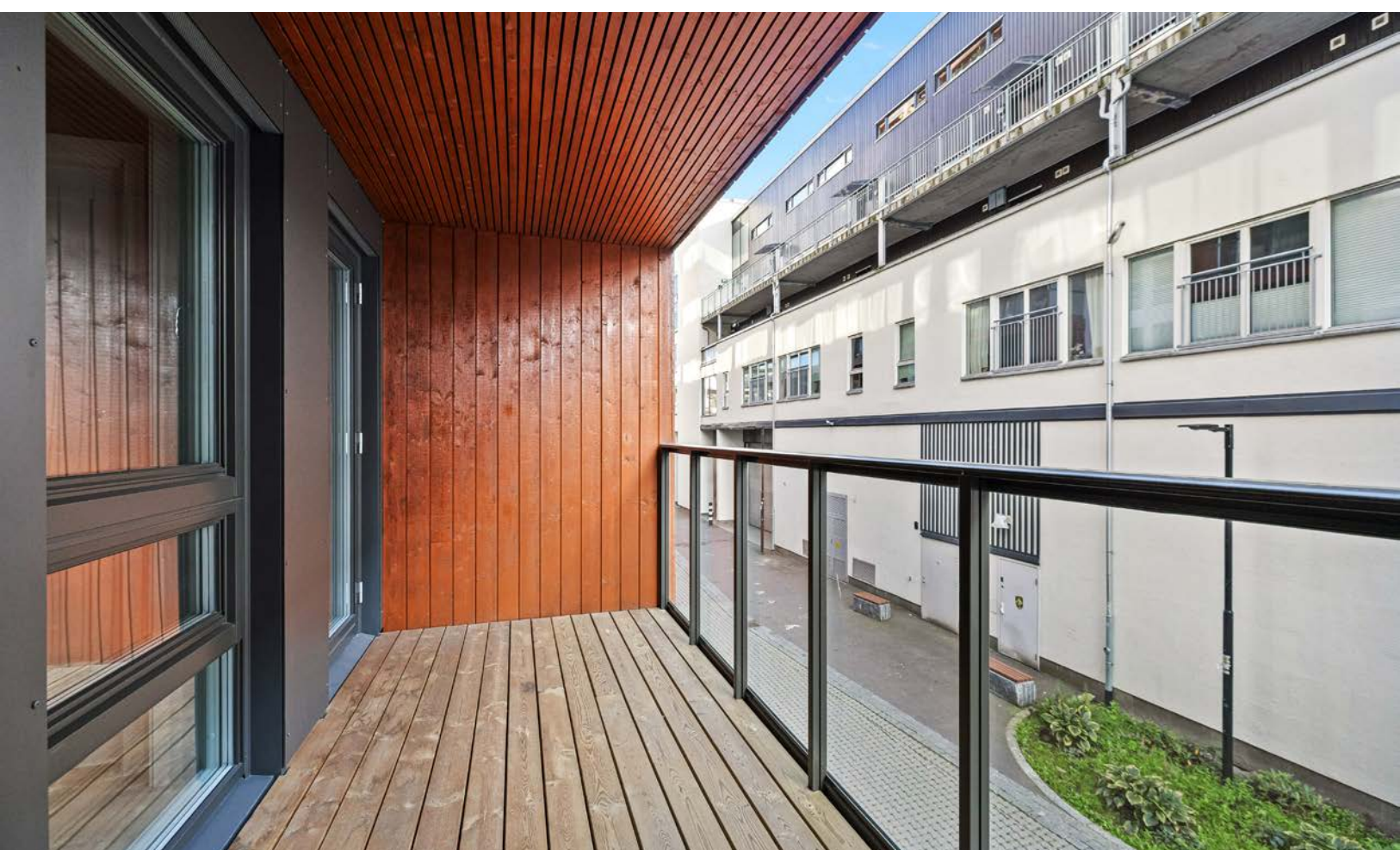


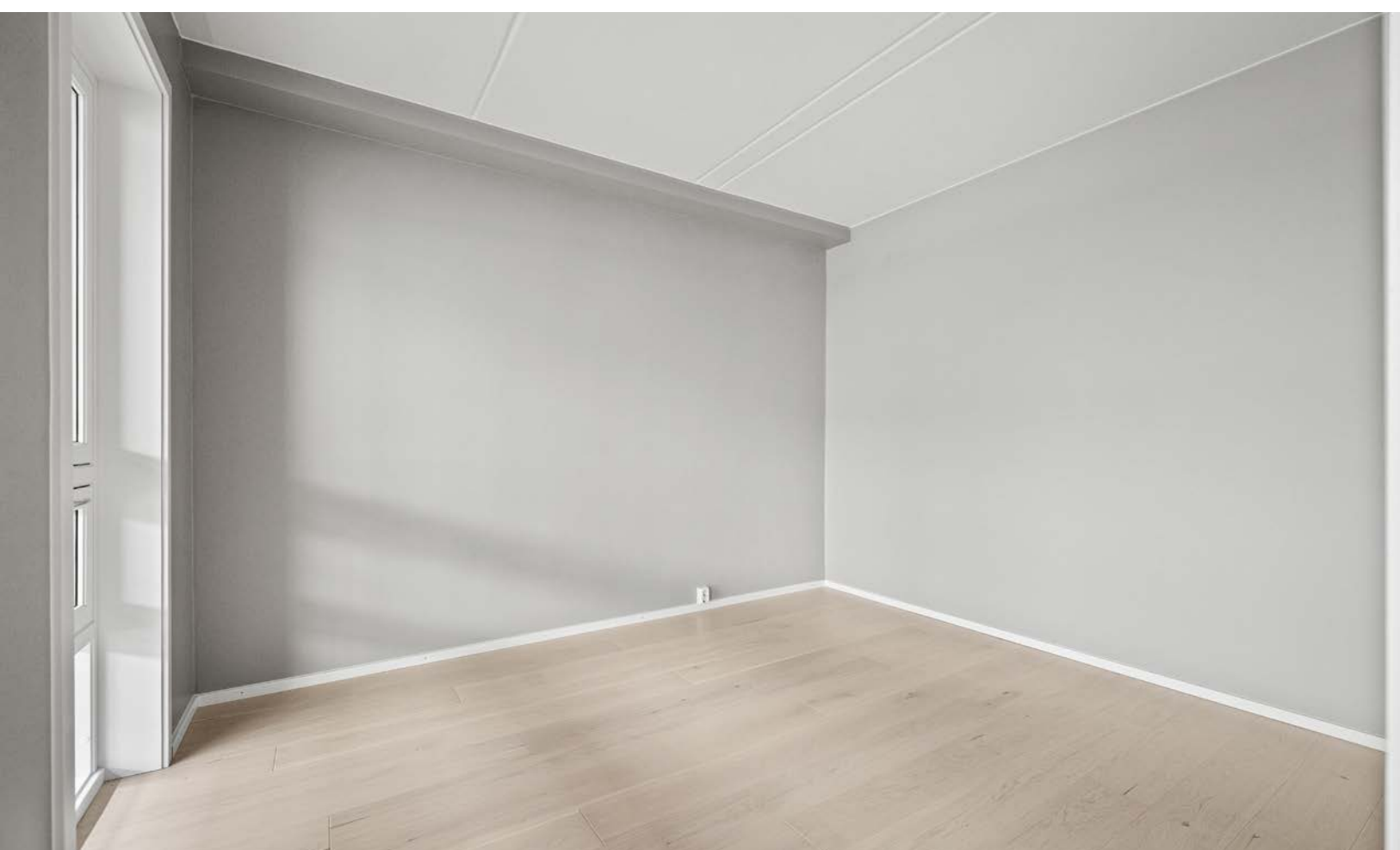




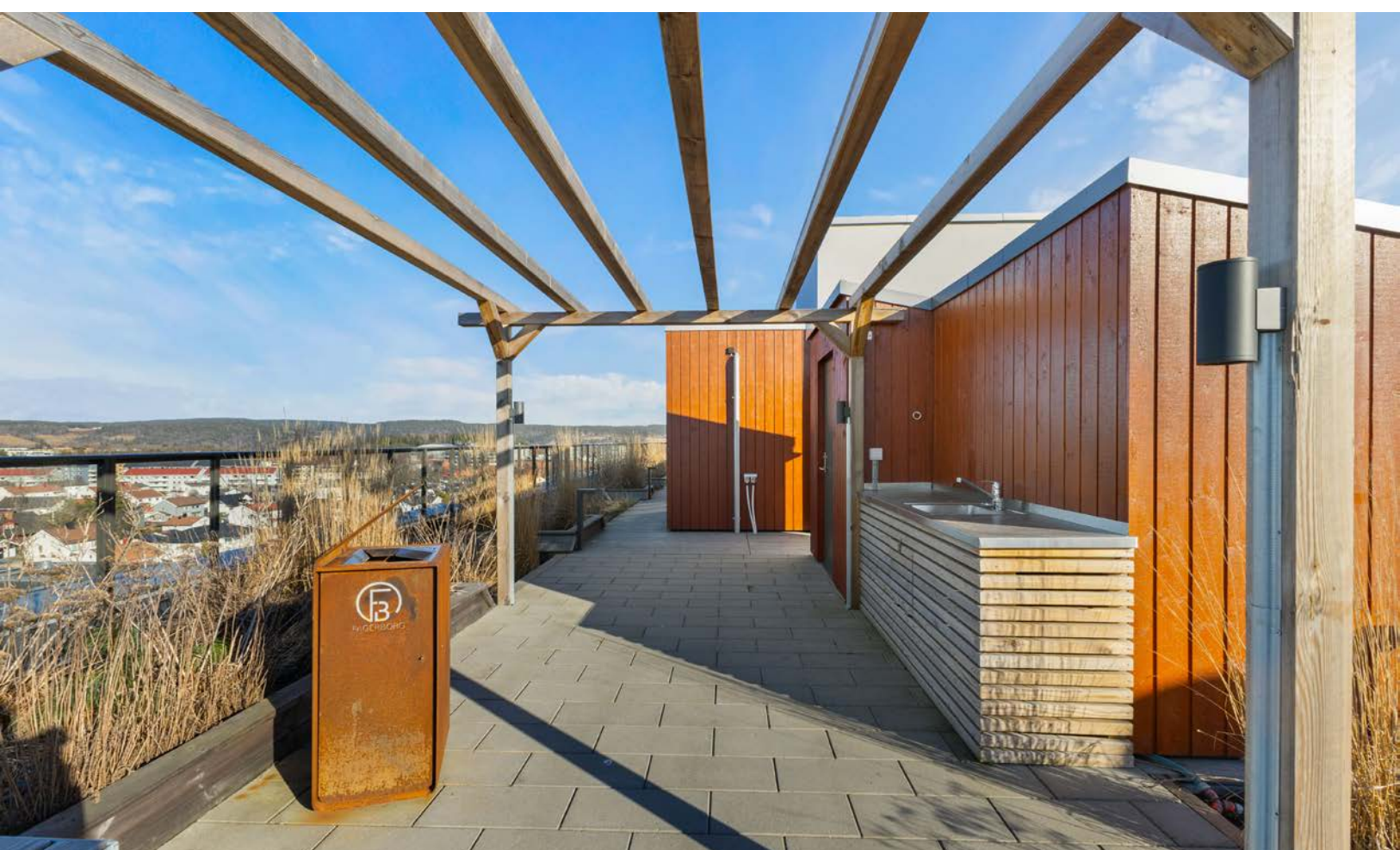


















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Eiet seksjon Snr. 24/H0201/SD21

 Brøtergata 4 A, 2000 LILLESTRØM

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 81, bnr. 260, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m<sup>2</sup> BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.09.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 18778-1760

Referansenummer: GA1111

Autorisert foretak: Vambeseth Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Kai Ivar Vambeseth

Vår ref: Kai I. Vambeseth



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.

## Vambeseth Eiendom AS

Takstingeniør Kai I. Vambeseth har jobbet som takstmann siden 2000. Før dette som tømrer, tømrermester og prosjektleder siden 1988.



### Rapportansvarlig

Kai Ivar Vambeseth  
Uavhengig Takstingeniør  
k-ivarva@online.no  
905 41 298



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straffeansvar.

# 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 strakstiltak 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Nyere bolig med god standard.

Avvik er beskrevet under konstruksjoner/bygningsdeler.

## Eiet seksjon Snr. 24/H0201/SD21 - Byggeår: 2022

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsprofiler på utside og 3-lags isolerglass.

Brann- og lydklassifisert entrédør Ei 30/R'w 40 dB. 2

Balkongskyvedører med 3-lags isolerglass.

2 balkonger med støpt dekke med påforet trykkimpregnert gulv og rekkverk i aluminium og glass. Utelampe og strømuttak.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

1-stavs parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,53 meter i stue. I ett soverom og entré er det målt ca. 2,22 meter.

Normal bruksslitasje på overflater.

Støpte elementdekker i etasjeskillere.

Det er målt høydeforskjell på 5 mm gjennom rommet i stue/kjøkken og 3 mm i soverom.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet på tilgjengelige steder for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest, FDV og beskrivelsesdokument for prefabrikkert baderomskabin.

Fliser på vegg. Malt himling med downlights.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Fall fra overkant flis ved dør til overkant slukrist er målt til 41 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er ikke mulig å se membranløsning ved sluk eller terskel uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekkliste fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjon er ivarettatt.

Dusj med innfellbare glassvegger. Innredning med heldekkende benkeplate og underlimt servant. Vegghengt toalett med skjult susterne. Speilskap med lys. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk med fuktindikator stikkprøvemessig uten unormale utslag.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekraner er plassert i bad. Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av støpejern og tilslutningsrør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen. Boligen har balansert ventilasjon med hovedenhet plassert i garderobe i gang.

Det er installert fjernvarme. Fellesanlegg er ikke vurdert.

Det er sentralanlegg for varmt vann. Fellesanlegg er ikke vurdert.

Vannbåren gulvvarme. Fordelerskap er plassert i gang.

Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 9 fordelingskurser. Overspenningsvern.

Sentralt brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg og pulverapparat.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

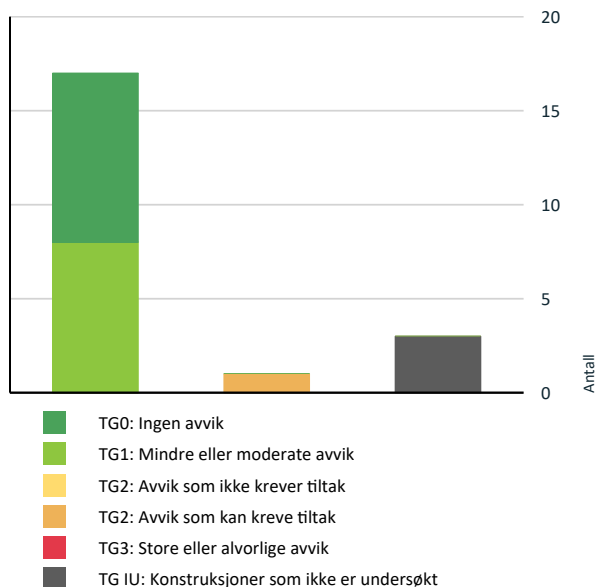
## Eiet seksjon Snr. 24/H0201/SD21

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger som er fremlagt stemmer med dagens bruk.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen besiktiget boligen alene med utlevert nøkkel. Historiske opplysninger er begrenset. Det er kun leilighetens innvendige forhold som er vurdert. Fellesarealer er ikke vurdert. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Til arealmålinger benyttes Leica Disto 5 lasermåler. Til måling av skjevheter i gulv og fall til sluk benyttes Bosch GLL 3-80 P Professional krysslaser. Til fuktsøk og fuktmålinger benyttes Protimeter MMS2.

## Oppsummering av avvik

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

## Eiet seksjon Snr. 24/H0201/SD21

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

# Tilstandsrapport

## EIET SEKSJON SNR. 24/H0201/SD21

**Byggeår**  
2022

**Kommentar**  
Byggeår er hentet direkte fra Ambita og ikke ytterligere kontrollert.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er normalt vedlikeholdt.



## UTVENDIG

### ! TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsprofiler på utside og 3-lags isolerglass.

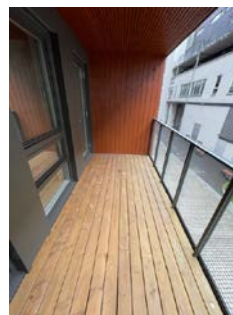
**Årstall:** 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



### ! TG 0 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør Ei 30/R'w 40 dB. 2 Balkongskyvedører med 3-lags isolerglass.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2 balkonger med støpt dekke med påforet trykkimpregnert gulv og rekkverk i aluminium og glass. Utelampe og strømuttak.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Offentlig informasjon



## INNENDIG

### ! TG 1 Overflater

1-stavs parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,53 meter i stue. I ett soverom og entré er det målt ca. 2,22 meter.

Normal bruksslitasje på overflater.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte elementdekker i etasjeskillere.

Det er målt høydeforskjell på 5 mm gjennom rommet i stue/kjøkken og 3 mm i soverom.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet på tilgjengelige steder for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Årstall: 2022 Kilde: Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt nivåforskjell på gulv på 22 mm mellom stue/kjøkken og gang (målt på hver side av terskel). Ukjent årsak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales. Konsekvens av nivåforskjeller mellom rom er begrenset tilgjengelighet for personer med bevegelsehemninger.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest, FDV og beskrivelsesdokument for prefabrikkert baderomskabin.

Årstall: 2022 Kilde: Offentlig informasjon



### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Malt himling med downlights.

Årstall: 2022 Kilde: Offentlig informasjon

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Fall fra overkant flis ved dør til overkant slukrist er målt til 41 mm.

Årstall: 2022 Kilde: Offentlig informasjon

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er ikke mulig å se membranløsning ved sluk eller terskel uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklistar fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker. Taksmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjon er ivarett.

Årstall: 2022 Kilde: Offentlig informasjon

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med innfellbare glassvegger. Innredning med heldekkende benkeplate og underlimt servant. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Speilskap med lys. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2022 Kilde: Offentlig informasjon

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling.

Årstall: 2022 Kilde: Offentlig informasjon

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er utført fuktsøk med fuktindikator stikkprøvemessig uten unormale utslag.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2022 Kilde: Offentlig informasjon



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Årstall: 2022 Kilde: Offentlig informasjon



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 0 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekraner er plassert i bad. Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2022

Kilde: Offentlig informasjon



## TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og tilslutningsrør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen.

Årstall: 2022

Kilde: Offentlig informasjon

## TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med hovedenhet plassert i garderobe i gang.

Årstall: 2022

Kilde: Offentlig informasjon

## TG IU Varmesentral

Det er installert fjernvarme. Fellesanlegg er ikke vurdert.

## TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Fellesanlegg er ikke vurdert.

## TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme. Fordelerskap er plassert i gang.

Årstall: 2022

Kilde: Offentlig informasjon



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

Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 9 fordelingskurser. Overspenningsvern.

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.  
**2022 Nybygg 2022. Hele anlegget. Utført av Romerike Elektro AS.**
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?

# Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Nybygg 2022. Hele anlegget. Utført av Romerike Elektro AS.**

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Nybygg fra 2022 med samsvarserklæring. Ut i fra min kunnskap er det ikke behov for utvidet el-kontroll, men jeg er ikke fagkyndig på området. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, fremlagt dokumentasjon og enkel kontroll av synlige deler av anlegget. Det er ikke foretatt noen inngrep eller bruk av måleutstyr da dette må gjøres av fagkyndige.



## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Sentralt brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Utstyret er ikke funksjonstestet.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Utstyret er ikke funksjonstestet.

# Tilstandsrapport



# 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 opptas av yttervegger.



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Eiet seksjon Snr. 24/H0201/SD21

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. etasje      | 72                            |                             |                            | 72  | 15                              |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>72</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>15</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>77</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bod |                             |                            |
| Kjeller   |                                                   | Bod                         |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger som er fremlagt stemmer med dagens bruk.

#### 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:* Bygget er oppført i 2022.

#### 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

|                                 | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---------------------------------|------------|------------|
| Eiet seksjon Snr. 24/H0201/SD21 | 64         | 8          |

#### Kommentar

Eiet seksjon Snr.  
24/H0201/SD21

Det er utgang fra stue til balkong på ca. 7,4 m<sup>2</sup>.

Det er utgang fra entré til balkong på ca. 7,2 m<sup>2</sup>.

Kjellerbod merket 24 er målt til ca. 5,0 m<sup>2</sup>.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Heis i bygget: 15 personer/ 1125 kg.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 09.9.2025 | Kai Ivar Vambeseth | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune                   | gnr. | bnr.             | fnr. | snr.                    | Areal                 | Kilde                  | Eieforhold    |
|---------------------------|------|------------------|------|-------------------------|-----------------------|------------------------|---------------|
| 3205 LILLESTRØM           | 81   | 260              |      | 24                      | 3223.4 m <sup>2</sup> | Eiendomsverdi.no       | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b>            |      |                  |      |                         |                       |                        |               |
| Brøtergata 4 A            |      |                  |      |                         |                       |                        |               |
| <b>Hjemmelshaver</b>      |      |                  |      |                         |                       |                        |               |
| Fk34 li AS                |      |                  |      |                         |                       |                        |               |
| <b>Boligselskap</b>       |      | <b>Eierandel</b> |      | <b>Forretningsfører</b> |                       | <b>Organisasjonsnr</b> |               |
| Fagerborgkvartalet Sameie |      | 72 / 10752       |      | USBL                    |                       | 929371348              |               |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet med kort avstand til de fleste bymessige fasiliteter. Beliggende i bymessig utbygget bolig og forretningsstrøk. Nærhet til skoler, barnehager, butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

### Adkomstvei

Offentlig

### Tilknytning vann

Offentlig, med private stikkledninger

### Tilknytning avløp

Offentlig, med private stikkledninger

### Regulering

Regulert område.

### Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

## Siste hjemmelsovergang

| År   | Type  |
|------|-------|
| 2022 | Annet |

## Forsikring

| Selskap            | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------|----------|------|----------------|--------------|
| IF skadeforsikring | 4295662  |      |                |              |
| Kommentar          |          |      |                |              |
| Fellespolise       |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato | Kommentar                                                                                                                                                               | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Eiendomsverdi.no  |      | Opplysninger om hjemmelshaver(e), adresse, tomteforhold, byggeår, gårdsnummer og bruksnummer og eventuelle seksjonsnummer er hentet fra Norges Eiendommer på internett. | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Egenerklæring     |      | Eier har ikke bebodd boligen. Egenerklæringsskjema er derfor ikke fylt ut.                                                                                              | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsfører  |      | Oversendt av megler elektronisk                                                                                                                                         | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger         |      | Oversendt av megler elektronisk                                                                                                                                         | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Samsvarserklæring |      | Fremlagt av kunde                                                                                                                                                       | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar               |
|---------|------------|-------------------------|
| 1       | 15.09.2025 |                         |
| 2       | 19.09.2025 | Korrigert rombenevnelse |

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 for 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 dampspærren bak. Dette av 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 funksjonssprøving 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 innsiden 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 fukttinnhold 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 ulik definisjon 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/>

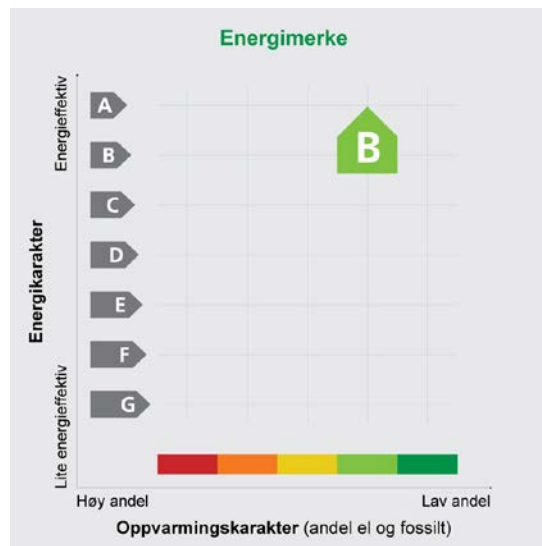
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GA1111>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

|               |               |
|---------------|---------------|
| Adresse       | Brøtergata 4A |
| Postnr        | 2000          |
| Sted          | Lillestrøm    |
| Leilighetsnr. |               |
| Gnr.          | 81            |
| Bnr.          | 260           |
| Seksjonsnr.   | 24            |
| Festenr.      |               |
| Bygn. nr.     |               |
| Bolignr.      | H0201         |
| Merkenr.      | A2022-1435245 |
| Dato          | 28.08.2022    |

Innmeldt av Optihus AS v/ ATL



Energiatesten 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

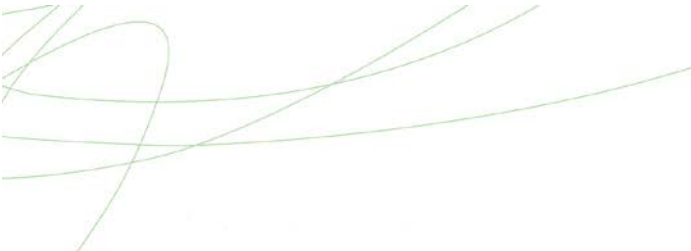
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

---

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

---

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

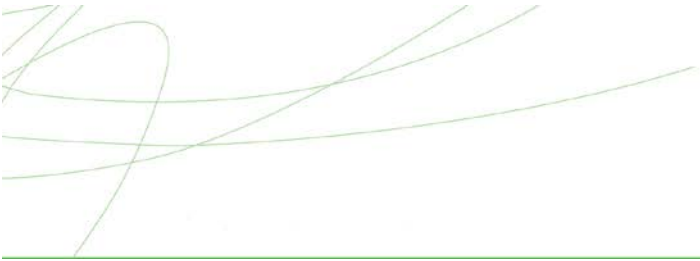
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://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](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER

**Bygningstype:** LEILIGHET

**Byggeår:** 2022

**BRA:** 72,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** 10.08.2022

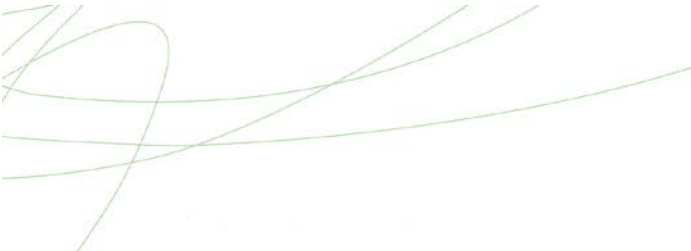
**Type bygg:** Nybygg

**Energiregler (TEK-standard):** ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

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



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brøtergata 4A  
Postnr/Sted: 2000 Lillestrøm  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0201  
Dato: 28.08.2022 19:18:30  
Energimerkenummer: A2022-1435245  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av: Optihus AS v/ ATL

Gnr: 81  
Bnr: 260  
Seksjonsnr: 24  
Festenr:  
Bygnnr:

#### Enhet

#### Inngangsverdi

#### Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)

MatrikkelEnhetsId

ByggId

BruksenhetsId

AdressId

VegAdressId

#### Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Kommunenr.                   | 3030          |
| Gnr.                         | 81            |
| Bnr.                         | 260           |
| Snr.                         | 24            |
| Fnr.                         |               |
| Gateadresse                  | Brøtergata 4A |
| Postnummer                   | 2000          |
| Poststed                     | Lillestrøm    |
| Bygningsnr.                  |               |
| Bolignr.                     | H0201         |
| Beskrivelse bolig/bygning    |               |
| Dato fil opprettet           | 28.08.2022    |
| Bygningskategori             | BOLIGBLOKKER  |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2             |
| Bygningstype                 | LEILIGHET     |
| Byggeår                      | 2022          |

#### Bygg standard

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Type bygg    | Nybygg            |
| TEK Standard | ENERGIREGLER 2016 |

#### Energivurdering

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg              | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

|                                                                                           |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Varmeanlegg                                                                               | Nei                                      |
| Er vurdering opplastet                                                                    | Nei                                      |
| Dato for opplastning                                                                      |                                          |
| Kjøleanlegg                                                                               | Nei                                      |
| Er vurdering opplastet                                                                    | Nei                                      |
| Dato for opplastning                                                                      |                                          |
| Ventilasjonsanlegg                                                                        | Nei                                      |
| Er vurdering opplastet                                                                    | Nei                                      |
| Dato for opplastning                                                                      |                                          |
|                                                                                           |                                          |
| Areal yttervegger                                                                         | 46 m <sup>2</sup>                        |
| Areal tak                                                                                 | 0 m <sup>2</sup>                         |
| Areal gulv                                                                                | 34 m <sup>2</sup>                        |
| Areal vinduer, dører og glassfelt                                                         | 18 m <sup>2</sup>                        |
| Oppvarmet BRA                                                                             | 72 m <sup>2</sup>                        |
| Totalt BRA                                                                                | 72 m <sup>2</sup>                        |
| Oppvarmet luftvolum                                                                       | 180 m <sup>3</sup>                       |
| U-verdi for yttervegger                                                                   | 0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for tak                                                                           | 0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for gulv                                                                          | 0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt                                                   | 0,99 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt                                                | 25,2 %                                   |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                 | 0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Normalisert varmekapasitet                                                                | 22,9 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)              |
| Lekkasjetall                                                                              | 0,60 l/h                                 |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               | 10.08.2022                               |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner                                               | 84 %                                     |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 84 %                                     |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                        | 0,98 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 0,98 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                            | 1,51 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 87 %                                     |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                   | 80 W/m <sup>2</sup>                      |
| 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 <sup>2</sup>                       |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)                                                    | 0,50 kW/(l/s)                            |
|                                                                                           |                                          |
| <b>Driftstider, antall timer i døgn med drift</b>                                         |                                          |
| Driftstid ventilasjon                                                                     | 24 h                                     |
| Driftstid oppvarming                                                                      | 16 h                                     |

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

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

|                                                                                                     |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden                                                   | 1,95 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden                                                 | 1,95 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden                                                      | 3,00 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden                                                    | 1,80 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden                                                   | 5,10 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden                                                 | 0,00 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden                                                  | 1,50 W/m <sup>2</sup> |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)                                                 | 0,51                  |
| Gjennomsnittlig karmfaktor                                                                          | 0,20                  |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0,64                  |
| Oppvarmingssystem(er)                                                                               | Fjernvarme;           |
| Varmefordelingssystem                                                                               | Vannbåren oppvarming; |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling                                                    |                       |
| Manuell eller automatisk solskjerming                                                               | MANUELL               |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

|                                                                                                       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,13 |
| 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            | 0,40 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe             | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg                  | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem                                      | 0,96 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg                                                  | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg                                    | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.                                | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

|                                                                                                        |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,000 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem         | 0,00  |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.                              | 0,85  |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

|                                                                                                              |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,870 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem            | 0,60  |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.                              | 0,87  |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

|                                                                                                                                                |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Klimastasjon / kilde                                                                                                                           | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning                                                                                                                             | 28.8.2022        |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene. |                  |

**Beregningsprogram**

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

**Energirådgiver**

|             |            |
|-------------|------------|
| Firma       | Optihus AS |
| Navn person | ATL        |

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

|               |      |
|---------------|------|
| Romoppvarming | 24,9 |
|---------------|------|

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

|                        |      |
|------------------------|------|
| Ventilasjonsvarme      | 3,7  |
| Varmtvann              | 29,8 |
| Vifter                 | 3,6  |
| Pumper                 | 0,9  |
| Belysning              | 11,4 |
| TekniskUtstyr          | 17,5 |
| Romkjøling             | 0,0  |
| Ventilasjonskjøling    | 0,0  |
| TotaltNettoEnergibehov | 91,8 |

|                                                                          |                                |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 6913 kWh/år                    |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 96,29 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 4516 kWh/år                    |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 96,29 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 6913 kWh/år                    |

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

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Elektrisitet     | 0 kWh/år                |
| Olje             | 0 liter/år              |
| Gass             | 0,0 Sm <sup>3</sup> /år |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år                |
| Biobrensel       | 0 kg/år                 |
| Annen energivare | 0 kWh/år                |
| Totalt           | 0 kWh/år                |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Elektrisitet     | 3562 kWh/år |
| Olje             | 0 kWh/år    |
| Gass             | 0 kWh/år    |
| Fjernvarme       | 3351 kWh/år |
| Biobrensel       | 0 kWh/år    |
| Annen energivare | 0 kWh/år    |
| Totalt           | 6913 kWh/år |

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 41,4 % |
|--------------------------------------|--------|

# Brøtergata 4A

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



## Offentlig transport

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Lillestrøm kirke<br>Linje 100, 340           | 1 min<br>0.1 km   |
| Lillestrøm stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 11 min<br>0.8 km  |
| Oslo Gardermoen                              | 27 min            |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer             | 27 min<br>21.4 km |

## Skoler

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Volla skole (1-7 kl.)<br>448 elever, 21 klasser          | 15 min<br>1.1 km |
| Vigernes skole (1-7 kl.)<br>579 elever, 23 klasser       | 20 min<br>1.5 km |
| Kjeller skole (1-10 kl.)<br>745 elever, 33 klasser       | 5 min<br>2.1 km  |
| Sophie Radich skole (8-10 kl.)<br>503 elever, 27 klasser | 20 min<br>1.5 km |
| Lillestrøm videregående skole<br>800 elever, 34 klasser  | 6 min<br>0.4 km  |
| Skedsmo videregående skole<br>1000 elever                | 19 min<br>1.4 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Lillestrøm                | 3 min |
| Byhaven Parkering Skedsmo | 7 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



## Kvalitet på skolene

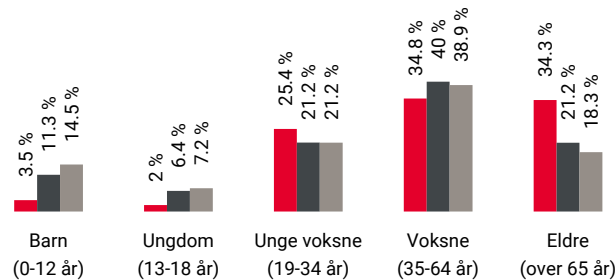
Bra 75/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Sølepytten barnehage (1-5 år)<br>17 barn | 3 min<br>0.2 km  |
| Måsan barnehage (1-5 år)<br>51 barn      | 8 min<br>0.6 km  |
| Volla barnehage (1-5 år)<br>171 barn     | 12 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

|                                        |                 |
|----------------------------------------|-----------------|
| Bunnpris Lundkvartalet<br>Søndagsåpent | 2 min<br>0.1 km |
| Meny Lillestrøm                        | 2 min           |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Gående



### Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



### Matvareutvalg

Stort mangfold 81/100



### Vedlikehold veier

Godt velholdt 79/100

## Sport



Lillestrøm videregående

4 min

Aktivitetshall

0.3 km



Volla skole

9 min

Aktivitetshall, ballspill

0.6 km



Sterkere Trening

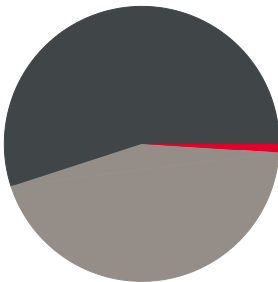
2 min



EVO Lillestrøm

7 min

## Boligmasse



1% enebolig  
55% blokk  
44% annet

«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Lillestrøm Torv

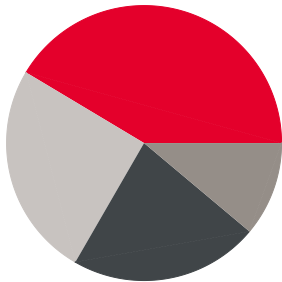
3 min



Boots apotek Lillestrøm

3 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



41% i barnehagealder  
22% 6-12 år  
11% 13-15 år  
25% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

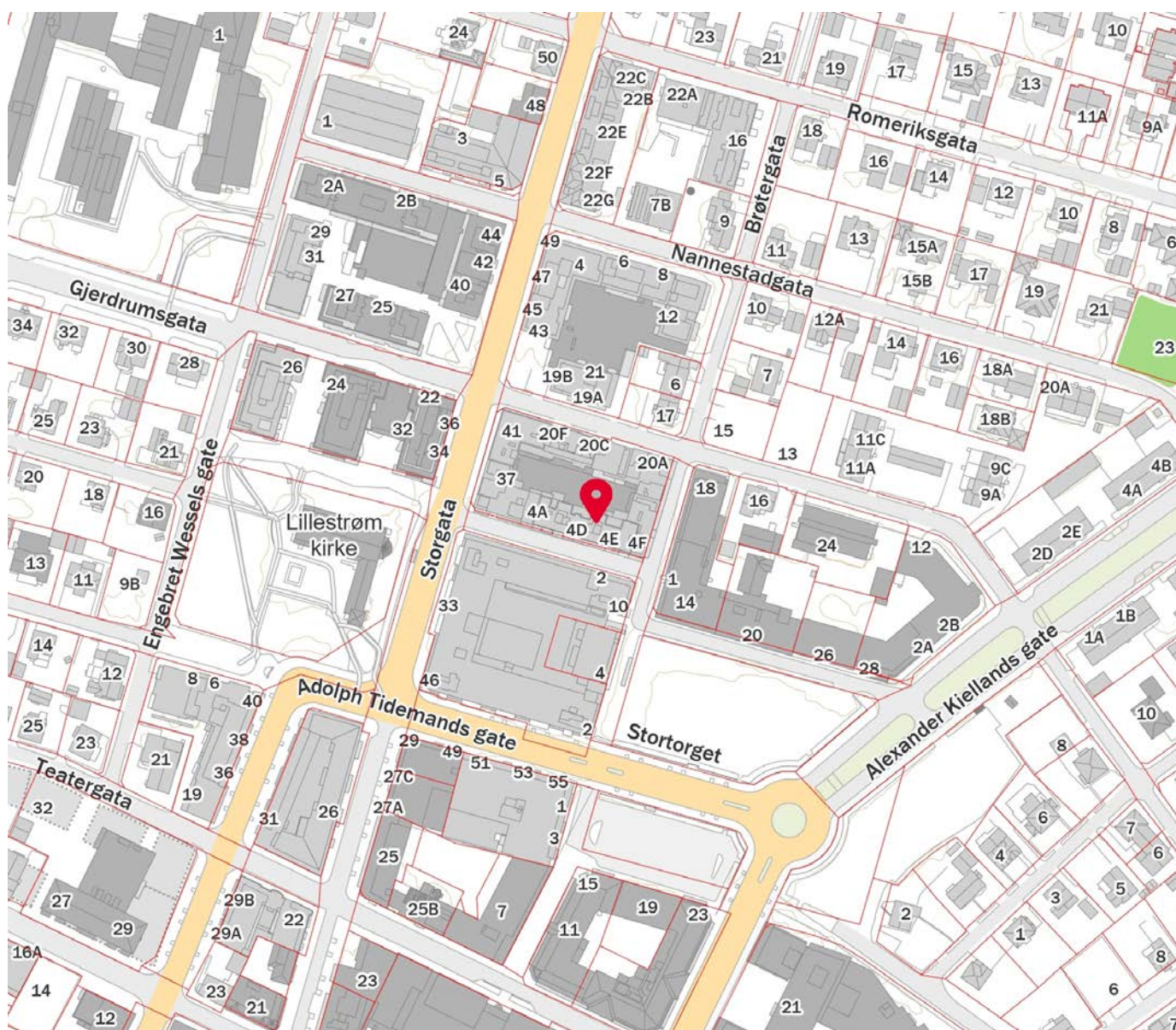
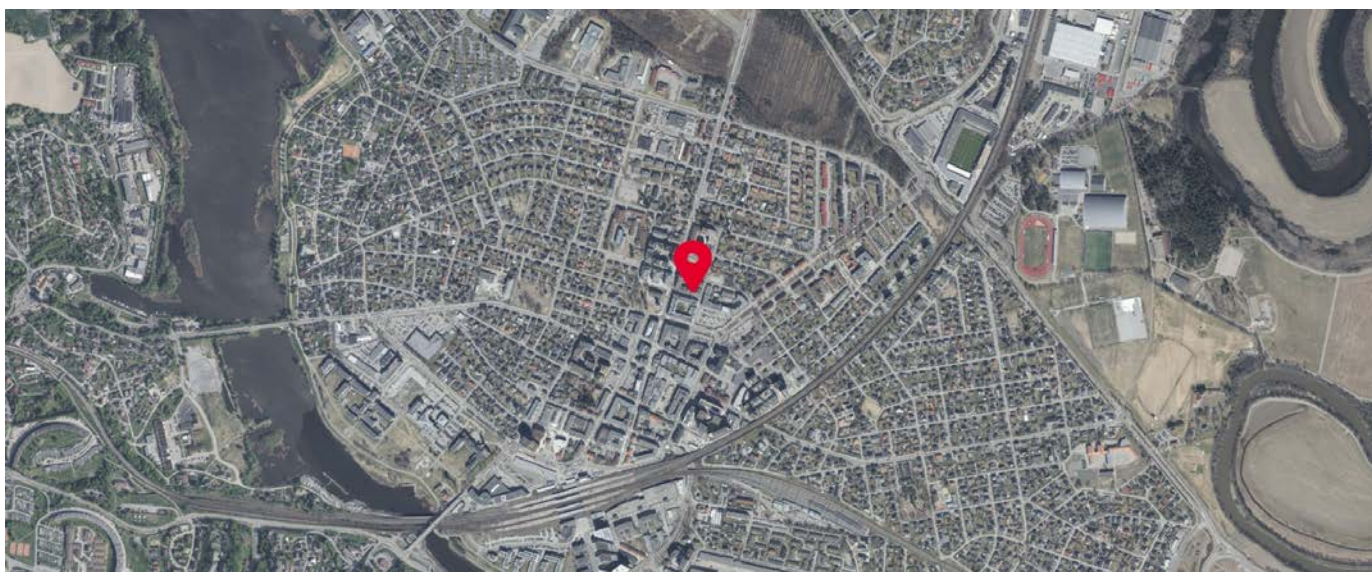
55%

Lillestrøm Torv  
Lillestrøm  
Norge

## Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Dato utkjørt: 15.09.25 Side 1 av 2

|                              |             |             |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Fagerborgkvartalet Sameie    | Vår ref.:   | 2119/24     |
| Brøtergata 4 A               | Type:       | Boligsameie |
| 2000 LILLESTRØM              | Eiere:      | FK34 II AS  |
| Organisasjonsnr: 929 371 348 | Seksjonsnr: | 24          |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 5 054

|                  |                                                                      |       |
|------------------|----------------------------------------------------------------------|-------|
| Felleskostnader: | Felleskostnader                                                      | 2 067 |
| Tilleggsytelser: | TV/Bredbånd                                                          | 399   |
|                  | Avregningsgebyr                                                      | 68    |
|                  | Gebyr Vann/avløp                                                     | 546   |
| Måler:           | 2119 Techem avleser - Oppvarming: Akonto fjernvarme ( 21191 - 24)    | 1 224 |
|                  | 2119 Techem avleser - Vann/avløp: Akonto vann og avløp ( 21193 - 24) | 750   |

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

## 3: Fellesgjeld

|                           |   |                           |
|---------------------------|---|---------------------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 0 | Gjeld siste årsoppg.: 0   |
| Klient ajourf. lån:       |   | Klient gj. s. årsoppg.: 0 |

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Eyolf Nitter  
Adresse: Storgata 37  
Postnr/-sted: 2000 LILLESTRØM  
Telefon: Mob.: 45482821  
E-post: eyolfn@gmail.com

## 5: Restanse felleskostnader pr. 15.09.2025

|                   |   |              |   |
|-------------------|---|--------------|---|
| Utestående saldo: | 0 |              |   |
| Felleskostnader:  | 0 | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:            | 0 | Forskudd:    | 0 |
| Rente:            | 0 | Overdekning: | 0 |

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

## 6: Ligning - 2024

|               |        |           |   |                  |       |
|---------------|--------|-----------|---|------------------|-------|
|               |        | Gjeld:    | 0 | Andre inntekter: | 1 349 |
| Annen formue: | 34 514 | Utgifter: | 0 |                  |       |

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

## 7: Pålydende

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Pålydende:     | Opprinnelig innskudd: |
| Seksjonsnr: 24 | Partialobligasjonsnr: |

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022  
Gårds/bruksnr: 81/260 - seksjon:24  
Bygningstype: Blokk  
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 3223.4

## 9: Forsikring

|              |                        |           |           |
|--------------|------------------------|-----------|-----------|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP4297662 |
|--------------|------------------------|-----------|-----------|

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                 |            |                     |            |        |       |
|-----------------|------------|---------------------|------------|--------|-------|
| Ferdigstillt:   | 10.10.2022 | Første innflytting: | 10.10.2022 | SSBnr: | H0201 |
| Etasje:         | 2          | Oppvarmingstype:    | Fjernvarme |        |       |
| Heis:           | Ja         |                     |            |        |       |
| Parkeringstype: | Ingen ()   |                     |            |        |       |

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Dato utkjørt: 15.09.25 Side 2 av 2

Fagerborgkvartalet Sameie

Vår ref.: 2119/24

Brøtergata 4 A

Type: Boligsameie

2000 LILLESTRØM

Eiere: FK34 II AS

Organisasjonsnr: 929 371 348

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås: Nei

Antall rom: 3

Husdyrhold:

Oppr. antall rom: 3

Livsløp standard: Nei

Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

TV/bredbånd. Sameiet har avtale med Telenor. 399,- pr mnd. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Garasjesameiet består av 40 parkeringsplasser som ligger i en egen seksjon, snr. 149, på eiendommen gnr. 81 bnr. 260 i Lillestrøm kommune.

Reguleres av egne garasjevedtekter. Det er bilheis inn i garasjen. Ingen gjesteparkering. Megler må gi beskjed til Usbl om p-plass skal følge salget eller ikke.

Kommunale avgifter:

Søppelsug, fastgebyr vann og fastgebyr avløp faktureres hver enkelt seksjonseier. A-konto for vann og avløp faktureres sameiet.

Akonto varme, oppvarming varmtvann og kaldtvann. Det er inngått avtale med Techem for avregning.

Annet: Bil deling gjennom Otto – kostnader til dette dekkes gjennom felleskostnader.

Sykkelparkering både i 1. etasje/bakkeplan og i kjeller.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post [nøkler@usbl.no](mailto:nøkler@usbl.no). Oppgi nøkkelnummer.



# Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 29.08.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

|            |                                |          |    |          |     |          |   |             |    |
|------------|--------------------------------|----------|----|----------|-----|----------|---|-------------|----|
| Kommunenr. | 3205                           | Gårdsnr. | 81 | Bruksnr. | 260 | Festenr. | 0 | Seksjonsnr. | 24 |
| Adresse    | Brøtergata 4A, 2000 LILLESTRØM |          |    |          |     |          |   |             |    |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Seksjon 24

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2024 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 1 489,08 kr            |
| Renovasjon | 3 583,08 kr            |
| Vann       | 1 123,92 kr            |
| Sum        | 6 196,08 kr            |

Sameiet

| Gebyr | Fakturert beløp i 2024 |
|-------|------------------------|
| Avløp | 597 817,03 kr          |
| Vann  | 414 397,14 kr          |
| Sum   | 1 012 214,17 kr        |

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                                 | Enhet          | Grunnlag             | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose            |
|--------------------------------------|----------------|----------------------|-------------|-------|------------|------------------------|
| Fast gebyr avløp bolig               | stk            | 0 stk                | 0,00 kr     | 1/1   | 0          | 112 469,46 kr          |
| Fast gebyr avløp annet lav           | stk            | 0 stk                | 0,00 kr     | 1/1   | 0          | 3 932,46 kr            |
| A-konto avløpsgebyr                  | m3             | 0 m3                 | 0,00 kr     | 1/1   | 0          | 327 125,94 kr          |
| Målt forbruk avløp                   | m3             | 11175 m3             | 0,00 kr     | 1/1   | 0          | 554 978,50 kr          |
| -Fradrag innbetalt avløp             | m3             | -7905 m3             | 0,00 kr     | 1/1   | 0          | -392 582,13 kr         |
| Avfallssug, mobilt                   | boenhet        | 143 boenhet          | 2 952,80 kr | 1/1   | 0          | 527 813,00 kr          |
| Fast gebyr vann bolig                | stk            | 0 stk                | 0,00 kr     | 1/1   | 0          | 91 591,50 kr           |
| Fast gebyr vann annet lav            | stk            | 0 stk                | 0,00 kr     | 1/1   | 0          | 3 202,50 kr            |
| A-konto vanngebyr                    | m3             | 0 m3                 | 0,00 kr     | 1/1   | 0          | 226 796,76 kr          |
| Målt forbruk vann                    | m3             | 11175 m3             | 0,00 kr     | 1/1   | 0          | 384 699,38 kr          |
| -Fradrag innbetalt vann              | m3             | -7905 m3             | 0,00 kr     | 1/1   | 0          | -272 129,50 kr         |
| Fast gebyr vann bolig (15% mva)      | stk            | 143 stk              | 1 024,80 kr | 1/1   | 0          | 84 264,18 kr           |
| Fast gebyr vann annet lav (15% mva)  | stk            | 5 stk                | 1 024,80 kr | 1/1   | 0          | 2 946,30 kr            |
| A-konto vanngebyr (15% mva)          | m <sup>3</sup> | 11458 m <sup>3</sup> | 31,67 kr    | 1/1   | 0          | 208 653,05 kr          |
| Fast gebyr avløp bolig (15% mva)     | stk            | 143 stk              | 1 258,40 kr | 1/1   | 0          | 103 471,94 kr          |
| Fast gebyr avløp annet lav (15% mva) | stk            | 5 stk                | 1 258,40 kr | 1/1   | 0          | 3 617,90 kr            |
| A-konto avløpsgebyr (15% mva)        | m <sup>3</sup> | 11458 m <sup>3</sup> | 45,68 kr    | 1/1   | 0          | 300 955,83 kr          |
|                                      |                |                      |             |       | <b>Sum</b> | <b>2 271 807,07 kr</b> |

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: <https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler>.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte. Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

**FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



**Eiendomsskatt**

Produsert: 13.08.2025

|                                                             |               |          |    |          |     |          |   |                           |    |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|----|----------|-----|----------|---|---------------------------|----|
| EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt |               |          |    |          |     |          |   | Kilde: Lillestrøm kommune |    |
| Kommunenr                                                   | 3205          | Gårdsnr. | 81 | Bruksnr. | 260 | Festenr. | 0 | Seksjonsnr.               | 24 |
| Hovedadresse                                                | Brøtergata 4A |          |    |          |     |          |   |                           |    |

| Beskrivelse        | Årsbeløp [kr.] |
|--------------------|----------------|
| Eiendomsskatt 2025 | 839.00         |

---

**FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED  
EIENDOMSFORESPØRSLER.**

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

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

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

---



**INNKALLING 2025**

## Fagerborgkvartalet Sameie

Mandag 24.03.2025 kl. 18:00  
Folkets hus, Lillestrøm

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klareinkasso.no](mailto:post@klareinkasso.no). Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

## **Innkalling til årsmøte**

Det innkalles til ordinært årsmøte i Fagerborgkvartalet Sameie

Tid og sted: Mandag 24.03.2025 kl. 18:00 - Folkets hus, Lillestrøm

### **Saksliste**

#### **1 Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

#### **2 Godkjenning av årsregnskap 2024**

#### **3 Årsmelding 2024**

#### **4 Godtgjørelse til styret**

#### **5 Andre saker**

- 5.1 Vedtektsendring 1 - Byggets arkitektur
- 5.2 Vedtektsendring 2 - Garasjesameiet
- 5.3 Vedtektsendring 3 - Kommunale avgifter
- 5.4 Vedtektsendring 4 - Kostnad belysning
- 5.5 Vedtektsendring 5 - Driftsavtale
- 5.6 Vedtektsendring 6 - Valg av nærings sin styrerepresentant
- 5.7 Vedtektsendring 7 - Strategidokument
- 5.8 Vedtektsendring 8 - Næring sin bruk av kjellerareal
- 5.9 Vedtektsendring 9 - Kostnadsfordeling næring/bolig 1
- 5.10 Vedtektsendring 10 - Kostnadsfordeling næring/bolig 2
- 5.11 Vedtektsendring 11 - Garasjesameiets øverste myndighet.
- 5.12 Vedtektsendring 12 - Garasjesameiets §18
- 5.13 Salg av garasjeplass
- 5.14 Sko i oppgangen

5.15 Sette opp utendørs calling med natt-tid

5.16 Avsetning til fremtidig vedlikehold

5.17 Årets overskudd

## 6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent. Revisjonsberetningen ettersendes, den er ikke klar ved utsendelse av innkallingene.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes

### **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrehonorar for styreperiode 2024 var 262.500,-

Styre foreslår å ikke øke honoraret.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 262.500,- godkjennes

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Vedtektsendring 1 - Byggets arkitektur**

I vedtektenes §2.2 står det følgende:

Skilt eller reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag er å endre denne setningen til:

Skilt, reklame, oppholdsarealer, fasader, møblement og annet publikumsrettet eksteriør og interiør skal ta hensyn til byggets arkitektur.

## 5.2 Vedtektsendring 2 - Garasjesameiet

Vedtektene sier ingenting om at det er felles styre for Boligsameiet og Garasjesameiet, eller at det er et felles regnskap for de to sameiene.

Det er heller ikke likelydende tekst i boligsameiets §8 Styret og representasjonsadgang og garasjesameiets §9 Sameiets styre.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår å legge til et nytt pkt 8.3 i Vedtektene

Boligsameiets representanter i styret er også Garasjesameiets styre. Garasjesameiet skal ikke føre eget regnskap, men balanseregnskap for garasjesameiet skal fremlegges for årsmøtet.

Styret foreslår også å endre Garasjesameiets vedtekter slik at §9 får likelydende tekst som boligsameiets §8

Styret foreslår videre at boligsameiets vedtekter §16 som omhandler garasjeanlegget i sin helhet overføres til garasjesameiets vedtekter.

## 5.3 Vedtektsendring 3 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter kommer nå i samlefaktura til sameiet, disse kom tidligere til den enkelte seksjonseier.

De kommunale avgiftene kommer som fast sum til hver enkelt bolig.

Vedtektene sier at disse skal fordeles mellom eierne av boligseksjonene ut fra en sameiebrøk

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår å oppdatere en linje i Vedtektenes § 4-1 (3)

Leveranse for kabel-TV/Fiberbredbånd, **samt fastdel av kommunale avgifter**, fordeles likevel med lik del på hver seksjon/bruksenhet.

## 5.4 Vedtektsendring 4 - Kostnad belysning

For å tydeliggjøre kostnadsbildet mellom boligenhet og næring ønsker styret å konkretisere tekst vedrørende belysning.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår at §4.1 (3) pkt 4 får følgende tilleggstekst:

herunder også strøm til felles utebelysning.

## 5.5 Vedtektsendring 5 - Driftsavtale

I vedtektenes §4-1, fjerde ledd, står det:

Der hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

Det er nå inngått driftsavtale med næringsseksjonene

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår å endre teksten til:

Det er inngått en driftsavtale mellom næringsseksjonene og boligseksjonen, denne inngår som vedlegg til Vedtektene.

### **5.6 Vedtektsendring 6 - Valg av nærings sin styrerepresentant**

Vedtektene gir i dag ingen beskrivelse av hvordan næring velger sin representant til styret.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår følgende tekst under §8-1 Styret:

Styrets representant fra næring velges av eierne av næringsseksjonene.

### **5.7 Vedtektsendring 7 - Strategidokument**

Styret har i dag ingen tydelig strategi for sitt virke. Styret anser dette for å ha en langsiktig planlegging for drift og økonomi.

Styret har derfor utarbeidet et strategidokument for sameiet.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår derfor at strategidokumentet skal legges inn som vedlegg til vedtektene og at vedtektenes § for følgende tilleggstekst:

For at styret skal kunne tjene og opprettholde tilliten til beboere, næring og samfunnet vi befinner oss i, er det utviklet et strategidokument som et verktøy for å ha en langsiktig plan for styrets arbeide. Strategidokumentet er vedlegg til disse vedtektene.

### **5.8 Vedtektsendring 8 - Næring sin bruk av kjellerareal**

For å tydeliggjøre næring sin tilkomst i kjellerareale ønsker styret å konkretisere noe av teksten i §2-2, fjerde avsnitt.

Dagens tekst i vedtektene:

Det skal avholdes plass i fellesareal i kjelleretasje til plassering av tekniske og andre nødvendige installasjoner for betjening av næringsseksjonene. Næringsseksjonene har derfor rett til å plassere ytterligere tekniske installasjoner i disse fellesarealene. Slike fellesarealer vil innredes etter hvert som næringsseksjonene ferdigstilles. Næringsseksjonene kan kreve tilgang til tilhørende sameiets fellesareal, øvrige næringsseksjoner eller boder tilhørende den enkelte boligseksjon for etablering av nødvendige tekniske installasjoner og føringer. Næringsseksjonen må også få tilgang for nødvendig vedlikehold av disse.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår å endre teksten til:

Det er avsatt plass i fellesareal i kjelleretasje til plassering av tekniske og andre nødvendige installasjoner for betjening av næringsseksjonene. Næringsseksjonene har derfor rett til å plassere ytterligere tekniske installasjoner i disse arealene. Slike sarealer vil innredes etter hvert som næringsseksjonene ferdigstilles. Næringsseksjonene kan kreve tilgang til tilhørende sameiets fellesareal, øvrige næringsseksjoner eller boder tilhørende den enkelte boligseksjon for etablering av nødvendige tekniske installasjoner og føringer. Næringsseksjonen må også få tilgang for nødvendig vedlikehold av disse.

### **5.9 Vedtektsendring 9 - Kostnadsfordeling næring/bolig 1**

Vedtektenes §4.1.3 beskriver felles kostnad mellom næringsseksjoner og boligseksjoner.

Næring har ikke tilgang til bildeling

**Forslag til vedtak:** Styret anbefaler at følgende setning fjernes:

- Kostnader med bildeling

### **5.10 Vedtektsendring 10 - Kostnadsfordeling næring/bolig 2**

Vedtektenes §4.1.3 beskriver felles kostnad mellom næringsseksjoner og boligseksjoner.

Kostnadsfordeling vedrørende Atrium er beskrevet i §§4.1.1 og 4.1.2

**Forslag til vedtak:** Styret anbefaler at følgende setning fjernes:

- Kostnader til felles drift av felles utearealer, herunder atrium.

### **5.11 Vedtektsendring 11 - Garasjesameiets øverste myndighet.**

I vedtektene for Garasjesameiet beskrives Sameiermøte som øverste myndighet.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår å endre Sameiermøte til Årsmøte

### **5.12 Vedtektsendring 12 - Garasjesameiets §18**

§18 i vedtektene til Garasjesameiet omhandler "Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Garasjesameiet"

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger.

**Forslag til vedtak:** Styret har mottatt godkjenning fra utbygger til å fjerne denne paragrafen og foreslår at §18 slettes i sin helhet.

### **5.13 Salg av garasje plass**

Basert på den økonomiske situasjonen sameiet befant seg i våren 2024 fremla styret et forslag om å selge den ene garasjeplassen som sameiet eier.

Dette arbeidet ble det jobbet med gjennom sommeren og tidlig høst. Parkeringsplassene som sameiet eier ble seksjonert opp og klargjort til salg.

I denne perioden så vi at den økonomiske situasjonen forbedret seg og det økonomiske grunnlaget var ikke lengre aktuelt. Styret valgte derfor å avvente med salget.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår å avvente salget videre.

### 5.14 Sko i oppgangen

Mange setter sko på utsiden av dør i oppgangen. I henhold til eksisterende bestemmelser i husordensregler kan dette tolkes til ikke å være tillatt

**Forslag til vedtak:** Husordensregler endres slik at det spesifikt står følgende:

Det tillates å plassere dørmatte og skobrett i oppgangen på utsiden av inngangsdøren. Det påligger eier å rengjøre dørmatte og skobrett, og dessuten gulvet på undersiden av skobrett/dørmatte.

**Styrets innstilling:** Husordensregler endres, men Styret understreker at minimumskravet til fri åpning ved rømning MÅ være tilfredsstillt iht. brannkonsept.

### 5.15 Sette opp utendørs calling med natt-tid

I sameiet vårt har vi callingapparater ved inngangene til oppgangene. Disse apparatene har en funksjon som gjør det mulig å stille inn et "natt-tid"-modus. Når dette aktiveres, kan volumet på tastetrykk og den automatiske stemmen som annonserer "døren åpnes/lukkes" dempes i et gitt tidsrom.

Denne funksjonen kan bidra til å redusere støy og gi bedre nattero for beboerne, særlig for de som har soverom nær inngangene. Mange opplever at lydene fra callingapparatet kan være sjenerende på kvelds- og nattetid.

Dette kan styret konfigurere selv ved å følge vedlagt bruksanvisning. og vil derfor ikke påføre sameiet noen ekstra kostnad.

**Forslag til vedtak:** Sameiet vedtar at natt-tid-modus aktiveres på callingapparatene i alle oppganger. Natt-tid stilles inn fra kl. 22:00 til kl. 07:00, eller etter det tidspunktet som årsmøtet finner hensiktsmessig.

**Styrets innstilling:** Styret vil se på mulighetene for omprogramering.

### 5.16 Avsetning til fremtidig vedlikehold

Siden Fagerborgkvartalet er et sameie, har ikke vi verdier nok til å sikre eventuelle fremtidige låneopptak uten å måtte betale en høyere rente.

Forslaget går ut på å legge til en post i felleskostnadene for innkreving av en månedlig sum som settes av til finansiering av fremtidige vedlikeholdskostnader som vi vet kommer. Det er viktig å starte tidlig med en slik oppsparing, da det fort blir store kostnader knyttet til vedlikehold. Dersom summen blir satt til f.eks 200,- pr. Mnd, vil det utgjøre en årlig sparing på kr.: 345 600.- gitt 144 enheter. Siden dette må reguleres ut fra eierbrøk, vil noen betale mindre og andre mer.

Det bør kunne stemmes over flere summer, F.eks:  
Stemmer mot å opprette sparing.

200,-  
300,-  
400,-

**Forslag til vedtak:** Styret oppretter en konto for innkreving til sparing for fremtidig vedlikehold.

"Sum med størst oppslutning."

**Styrets innstilling:** Styret presenterer finansanalyse og strategi for fremtidig vedlikehold

### 5.17 Årets overskudd

Dersom Fagerborgkvartalet går med overskudd og årsmøtet vedtar å opprette innkreving til fremtidig vedlikehold, bør årets overskudd tilføres samme konto for å få en hurtigere oppsparing. Selvfølgelig kun dersom sameiet har god nok likviditet til de fordringen vi har gjennom året,

**Forslag til vedtak:** Årets overskudd overføres til sameiets konto for fremtidige vedlikeholdsutgifter.

**Styrets innstilling:** Styret fremlegger finansanalyse og strategi for vedlikehold.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eyolf Nitter  
Styremedlem, Tone Carlsen  
Styremedlem, Petter Pettersen  
Styremedlem, Olav Nybråten  
Styremedlem, Trond Ekløv  
Styremedlem, Nina Maksimovic  
Varamedlem, Alexander Kruse Berg

### 6.1 Valg av medlemmer til styret

#### **Valgkomiteens innstillinger:**

Valgkomiteen har fokus på at det bør være grei kjønnsfordeling i styret, i den grad man har kandidater av begge kjønn som stiller til valg.

Stig- Christian Berntsen oppfattes som meget interessert i å bli en del av styret. Har et sterkt ønske om å bidra med sin kompetanse og kunnskap. Ingen tidligere styreverv erfaring, men dette taler ikke imot hans engasjement. Erfaring fra driftsseksjonen på egen arbeidsplass, som er av en viss størrelse bygningsmessig.

Tine Cecilie Hansen oppfattes som meget engasjert. Har ikke tidligere erfaring, men er genuint opptatt av å lære, høste erfaring og bidra på de områder hun måtte trenge.

**Forslag til vedtak:** Stig-Christian Berntsen velges som styremedlem for 2 år.  
Tine Cecilie Hansen velges som styremedlem for 2 år.

### 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

#### **Valgkomiteens innstillinger:**

Tor Møien og Bård Hammervold er på valg som varamedlem. Odd Magne Gjerde bistår ved behov.

**Forslag til vedtak:** Tor Møien velges som varamedlem for 1 år.

### 6.3 Valg av valgkomite

## Arbeidskapital

|                                                     | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b> | <b>3 988 883</b> | <b>1 283 128</b> |
| B. Endring i arbeidskapital                         |                  |                  |
| Resultat                                            | 360 010          | 2 705 756        |
| <b>B. Endring arbeidskapital</b>                    | <b>360 010</b>   | <b>2 705 756</b> |
| <b>C. Arbeidskapital</b>                            | <b>4 348 894</b> | <b>3 988 883</b> |
| <b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>              |                  |                  |
| Omløpsmidler                                        | 8 279 851        | 9 025 968        |
| Kortsiktig gjeld                                    | -3 930 958       | -5 037 085       |
| <b>C Arbeidskapital</b>                             | <b>4 348 894</b> | <b>3 988 883</b> |

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12  
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2024 Fagerborgkvartalet Sameie

|                                            | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|--------------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNEKT</b>                              |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>                         |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad                     | 4    | 4 478 988        | 5 622 150        | 4 454 000        | 4 598 378        |
| <b>Sum leieinntekt</b>                     |      | <b>4 478 988</b> | <b>5 622 150</b> | <b>4 454 000</b> | <b>4 598 378</b> |
| <b>Andre inntekter</b>                     |      |                  |                  |                  |                  |
| Diverse inntekt                            | 5    | 480 829          | 757 012          | 0                | 0                |
| <b>Sum annen inntekt</b>                   |      | <b>480 829</b>   | <b>757 012</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Sum inntekt</b>                         |      | <b>4 959 817</b> | <b>6 379 162</b> | <b>4 454 000</b> | <b>4 598 378</b> |
| <b>KOSTNAD</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Lønnskostnad</b>                        |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                               | 6    | 37 012           | 35 250           | 35 000           | 37 012           |
| Styrehonorar                               | 6    | 262 500          | 250 000          | 255 226          | 263 524          |
| <b>Driftskostnad</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Energikostnad                              |      | 187 291          | 223 827          | 251 000          | 200 000          |
| Kostnad eiendom/lokaler                    | 7    | 1 006 946        | 1 007 357        | 854 000          | 612 200          |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 8    | 80 739           | 152 142          | 110 000          | 72 250           |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell       | 9    | 20 560           | 171 226          | 275 200          | 50 000           |
| Reparasjon og vedlikehold                  | 10   | 1 502 010        | 703 304          | 1 010 317        | 1 282 500        |
| Revisjonshonorar                           |      | 11 810           | 11 280           | 12 000           | 11 573           |
| Forretningsførerhonorar                    |      | 189 799          | 180 075          | 262 000          | 197 200          |
| Andre honorar                              | 11   | 158 677          | 195 024          | 144 000          | 406 368          |
| Kontorkostnad                              |      | 3 786            | 1 931            | 11 000           | 5 000            |
| TV/bredbånd                                |      | 739 327          | 553 721          | 682 000          | 776 048          |
| Forsikringer                               |      | 439 427          | 300 152          | 464 000          | 540 940          |
| Andre kostnader                            | 12   | 25 347           | 17 845           | 35 000           | 20 000           |
| Tap                                        | 13   | 133 381          | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum kostnad</b>                         |      | <b>4 798 613</b> | <b>3 803 134</b> | <b>4 400 743</b> | <b>4 474 615</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                      |      | <b>161 203</b>   | <b>2 576 028</b> | <b>53 257</b>    | <b>123 763</b>   |
| <b>FINANSPOSTER</b>                        |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                               |      | 198 807          | 129 728          | 0                | 0                |
| <b>Netto finansposter</b>                  |      | <b>-198 807</b>  | <b>-129 728</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Årsresultat</b>                         |      | <b>360 010</b>   | <b>2 705 756</b> | <b>53 257</b>    | <b>123 763</b>   |
| Overført sameiekapital                     |      | 360 010          | 2 705 756        | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>                    |      | <b>360 010</b>   | <b>2 705 756</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

## Balanse 2024 Fagerborgkvartalet Sameie

|                                  | Note | 2024             | 2023             |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                  |                  |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                |      |                  |                  |
| Restanser felleskostnader        |      | 63 860           | 11 118           |
| Kundefordringer                  |      | 743 157          | 15 794           |
| Kostnader til avregning          |      | 2 208 041        | 2 477 420        |
| Andre kortsiktige fordringer     |      | 322 510          | 516 345          |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 328 041          | 328 514          |
| Avsetting tap                    | 13   | -133 381         | 0                |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                  |                  |
| Innestående bank                 |      | 4 747 623        | 5 676 776        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>8 279 851</b> | <b>9 025 968</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>8 279 851</b> | <b>9 025 968</b> |

## Balanse 2024 Fagerborgkvartalet Sameie

|                                 | Note      | 2024             | 2023             |
|---------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |           |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>              |           |                  |                  |
| Opptjent egenkapital            |           |                  |                  |
| Annen egenkapital               |           | 4 348 894        | 3 988 883        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |           | <b>4 348 894</b> | <b>3 988 883</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>14</b> | <b>4 348 894</b> | <b>3 988 883</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |           |                  |                  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |           |                  |                  |
| Forskuddsbetalt felleskostnad   |           | 21 964           | 13 585           |
| Leverandørgjeld                 |           | 411 407          | 799 848          |
| A konto til avregning           |           | 3 475 228        | 4 201 686        |
| Annen kortsiktig gjeld          |           | 22 359           | 21 966           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |           | <b>3 930 958</b> | <b>5 037 085</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                |           | <b>3 930 958</b> | <b>5 037 085</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |           | <b>8 279 851</b> | <b>9 025 968</b> |

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Eyolf Nitter  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Petter Pettersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Nina Maksimovic  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Olav Nybråten  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Trond Ekløv  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tone Carlsen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Sameiet ble stiftet 28.04.2022. Innflytting var i september/ oktober 2022.

Budsjettet er basert på et helt års driftsbudsjett. På grunn av innflytting i slutten av året vil regnskap og budsjett ha vesentlige avvik.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet består av 143 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner.

Sameiet er oppført på gnr 81, bnr 260 i Lillestrøm kommune.

Sameiets eiendommer er forsikret i IF skadeforsikring med polisenr. SP4297662.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene bolig på avdeling 00, næring på avdeling 01 og garasje på avdeling 21. Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Avregning for 2022 og 2023 er utført i 2024.

Info om avregninger fra 2023 på Næring - gjelder driftsresultat mellom inntekter og kostnader på avdeling 01:

Deler av beløpet på avregningen 2023 som er fakturert til Næring i 2024 er kostnadsført på grunn av krediteringer på opprinnelige beløpet etter info fra styret.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

|                                            | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNEKT</b>                              |                  |                  |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>                         |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad                     | 4 174 572        | 5 349 005        | 4 174 000        | 4 292 137        |
| <b>Sum leieinntekt</b>                     | <b>4 174 572</b> | <b>5 349 005</b> | <b>4 174 000</b> | <b>4 292 137</b> |
| <b>Andre inntekter</b>                     |                  |                  |                  |                  |
| Diverse inntekt                            | 184 110          | 248 660          | 0                | 0                |
| <b>Sum annen inntekt</b>                   | <b>184 110</b>   | <b>248 660</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Sum inntekt</b>                         | <b>4 358 682</b> | <b>5 597 665</b> | <b>4 174 000</b> | <b>4 292 137</b> |
| <b>KOSTNAD</b>                             |                  |                  |                  |                  |
| <b>Lønnskostnad</b>                        |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                               | 35 221           | 33 544           | 33 500           | 35 221           |
| Styrehonorar                               | 249 795          | 237 900          | 244 463          | 250 819          |
| <b>Driftskostnad</b>                       |                  |                  |                  |                  |
| Energikostnad                              | 178 372          | 215 070          | 240 700          | 190 320          |
| Kostnad eiendom/lokaler                    | 577 607          | 509 164          | 707 750          | 532 822          |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 80 248           | 151 537          | 110 000          | 72 214           |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell       | 20 468           | 128 289          | 227 510          | 50 000           |
| Reparasjon og vedlikehold                  | 1 410 826        | 599 725          | 749 491          | 1 205 160        |
| Revisjonshonorar                           | 11 238           | 10 734           | 11 500           | 11 013           |
| Forretningsførerhonorar                    | 180 613          | 171 359          | 182 000          | 187 656          |
| Andre honorar                              | 158 002          | 190 620          | 140 000          | 405 651          |
| Kontorkostnad                              | 3 602            | 1 838            | 550              | 5 000            |
| TV/bredbånd                                | 739 327          | 553 727          | 682 000          | 776 048          |
| Forsikringer                               | 418 159          | 285 625          | 440 000          | 514 759          |
| Andre kostnader                            | 24 933           | 17 238           | 6 500            | 19 564           |
| <b>Sum kostnad</b>                         | <b>4 088 413</b> | <b>3 106 370</b> | <b>3 775 964</b> | <b>4 256 247</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                      | <b>270 268</b>   | <b>2 491 295</b> | <b>398 036</b>   | <b>35 890</b>    |
| <b>FINANSPOSTER</b>                        |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                               | 198 807          | 129 728          | 0                | 0                |
| <b>Netto finansposter</b>                  | <b>-198 807</b>  | <b>-129 728</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Årsresultat</b>                         | <b>469 075</b>   | <b>2 621 023</b> | <b>398 036</b>   | <b>35 890</b>    |
| Overført sameiekapital                     | 469 075          | 2 621 023        | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>                    | <b>469 075</b>   | <b>2 621 023</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 01

|                                            | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNETKT</b>                             |                  |                  |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>                         |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad                     | 166 416          | 159 145          | 166 000          | 170 491          |
| <b>Sum leieinntekt</b>                     | <b>166 416</b>   | <b>159 145</b>   | <b>166 000</b>   | <b>170 491</b>   |
| <b>Andre inntekter</b>                     |                  |                  |                  |                  |
| Diverse inntekt                            | 296 719          | 508 352          | 0                | 0                |
| <b>Sum annen inntekt</b>                   | <b>296 719</b>   | <b>508 352</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Sum inntekt</b>                         | <b>463 135</b>   | <b>667 497</b>   | <b>166 000</b>   | <b>170 491</b>   |
| <b>KOSTNAD</b>                             |                  |                  |                  |                  |
| <b>Lønnskostnad</b>                        |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                               | 1 791            | 1 706            | 1 500            | 1 791            |
| Styrehonorar                               | 12 705           | 12 100           | 10 763           | 12 705           |
| <b>Driftskostnad</b>                       |                  |                  |                  |                  |
| Energikostnad                              | 8 920            | 8 757            | 10 300           | 9 680            |
| Kostnad eiendom/lokaler                    | 406 838          | 479 443          | 146 250          | 79 378           |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 491              | 605              | 0                | 36               |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell       | 92               | 42 937           | 47 690           | 0                |
| Reparasjon og vedlikehold                  | 0                | 93 062           | 167 326          | 7 340            |
| Revisjonshonorar                           | 572              | 546              | 500              | 560              |
| Forretningsførerhonorar                    | 9 186            | 8 716            | 80 000           | 9 544            |
| Andre honorar                              | 675              | 4 404            | 4 000            | 717              |
| Kontorkostnad                              | 183              | 93               | 10 450           | 0                |
| TV/bredbånd                                | 0                | -6               | 0                | 0                |
| Forsikringer                               | 21 268           | 14 527           | 24 000           | 26 181           |
| Andre kostnader                            | 414              | 607              | 28 500           | 436              |
| Tap                                        | 133 381          | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum kostnad</b>                         | <b>596 517</b>   | <b>667 497</b>   | <b>531 279</b>   | <b>148 368</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                      | <b>-133 382</b>  | <b>0</b>         | <b>-365 279</b>  | <b>22 123</b>    |
| <b>Arsresultat</b>                         |                  |                  |                  |                  |
| <b>Arsresultat</b>                         | <b>-133 382</b>  | <b>0</b>         | <b>-365 279</b>  | <b>22 123</b>    |
| Overført sameiekapital                     | -133 382         | 0                | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>                    | <b>-133 382</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

|                           | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNTÉKT</b>            |                  |                  |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>        |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad    | 138 000          | 114 000          | 114 000          | 135 750          |
| <b>Sum leieinntekt</b>    | <b>138 000</b>   | <b>114 000</b>   | <b>114 000</b>   | <b>135 750</b>   |
| <b>Sum inntekt</b>        | <b>138 000</b>   | <b>114 000</b>   | <b>114 000</b>   | <b>135 750</b>   |
| <b>KOSTNAD</b>            |                  |                  |                  |                  |
| <b>Driftskostnad</b>      |                  |                  |                  |                  |
| Kostnad eiendom/lokaler   | 22 500           | 18 750           | 0                | 0                |
| Reparasjon og vedlikehold | 91 184           | 10 517           | 93 500           | 70 000           |
| <b>Sum kostnad</b>        | <b>113 684</b>   | <b>29 267</b>    | <b>93 500</b>    | <b>70 000</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>     | <b>24 316</b>    | <b>84 733</b>    | <b>20 500</b>    | <b>65 750</b>    |
| <b>Årsresultat</b>        | <b>24 316</b>    | <b>84 733</b>    | <b>20 500</b>    | <b>65 750</b>    |
| Overført sameiekapital    | 24 316           | 84 733           | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>   | <b>24 316</b>    | <b>84 733</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

#### Note 4 - Innkrevde felleskostnader

|                                        | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| 3600 Innbetalte fellesutgifter- bolig  | 3 489 888        | 3 337 593        |
| 3601 Innbetalte fellesutgifter- næring | 166 416          | 159 145          |
| 3609 Leie parkering                    | 138 000          | 114 000          |
| 3610 Oppstartskapital sameie           | 0                | 1 326 728        |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett    | 684 684          | 684 684          |
| <b>Sum</b>                             | <b>4 478 988</b> | <b>5 622 150</b> |

#### Note 5 - Andre driftsinntekter

|                            | 2024           | 2023           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| 3957 Nøkkelsalg            | 513            | 0              |
| 3990 Andre driftsinntekter | 34 197         | 248 660        |
| 3999 Andre inntekter       | 446 119        | 508 352        |
| <b>Sum</b>                 | <b>480 829</b> | <b>757 012</b> |

Konto 3990 er inntekter for fakturering av ulovlig hensatt avfall i avfallsrommet, samt fjernkontroll og nøkkel i bilheisen.  
Konto 3999 gjelder inntekter fra næring som har betegnelse avdeling 01. Beløpet er driftsresultat på nevnte avdelingen som ble avsatt i 2024 og faktureres i 2025. Det er også inntekter fra Eiendomsmegler i forbindelse med opprettelse av sameie.

#### Note 6 - Lønnskostnader og styrehonorar

|                                             | 2024           | 2023           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift                     | 37 012         | 35 250         |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet | 262 500        | 250 000        |
| <b>Sum</b>                                  | <b>299 512</b> | <b>285 250</b> |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

#### Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

|                                                 | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 199 042          | 221 354          |
| 6341 Brannalarm                                 | 47 154           | 43 207           |
| 6360 Annet renhold                              | 38 945           | 50 906           |
| 6361 Fast renhold                               | 232 387          | 241 044          |
| 6364 Matteleie                                  | 73 719           | 62 916           |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing                   | 9 800            | 30 625           |
| 6392 Containerleie/tømming                      | 8 513            | 26 868           |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk      | 397 386          | 330 438          |
| <b>Sum</b>                                      | <b>1 006 946</b> | <b>1 007 357</b> |

### Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

|                                          | 2024          | 2023           |
|------------------------------------------|---------------|----------------|
| 6400 Leie av maskiner                    | 63 800        | 139 650        |
| 6420 Hjemmeside, Bevar HMS, epost lisens | 16 939        | 12 492         |
| <b>Sum</b>                               | <b>80 739</b> | <b>152 142</b> |

### Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

|                                                | 2024          | 2023           |
|------------------------------------------------|---------------|----------------|
| 6500 Verktøy og redskaper                      | 7 206         | 8 160          |
| 6540 Inventar                                  | 9 500         | 137 919        |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 2 905         | 20 919         |
| 6552 Driftsmateriell                           | 949           | 4 227          |
| <b>Sum</b>                                     | <b>20 560</b> | <b>171 226</b> |

### Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

|                                                    | 2024             | 2023           |
|----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| 6602 Vedlikehold VVS                               | 0                | 5 578          |
| 6603 Vedlikehold elektro                           | 17 775           | 3 338          |
| 6605 Vedlikehold fellesanlegg                      | 599 776          | 0              |
| 6611 Vedlikehold heiser                            | 413 464          | 435 598        |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 0                | 54 263         |
| 6617 Vedlikehold brannvernustyr                    | 13 087           | 77 809         |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg                   | 210 098          | 38 998         |
| 6630 Egenandel forsikring                          | 60 000           | 0              |
| 6641 Malerarbeider                                 | 0                | 1 052          |
| 6642 Snekkerarbeid                                 | 24 256           | 0              |
| 6648 Vedlikehold dører og porter                   | 163 555          | 86 669         |
| <b>Sum</b>                                         | <b>1 502 010</b> | <b>703 304</b> |

### Note 11 - Andre honorarer

|                                         | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| 6711 Adm. gebyr målere                  | 7 566          | 0              |
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 37 325         | 113 959        |
| 6720 Juridisk honorar                   | 38 219         | 0              |
| 6730 Teknisk honorar                    | 45 959         | 49 063         |
| 6750 Vakthold                           | 29 608         | 32 002         |
| <b>Sum</b>                              | <b>158 677</b> | <b>195 024</b> |

Konto 6714 er tilleggsavtaler med Usbl på avdelingsregnskap, målere, nøkkelavtale, rådgivning og administrasjon på faktureringer.

Konto 6720 er juridisk bistand i forbindelse med salg av parkeringsplass, samt reklamasjon på utbygger.

Konto 6730 gjelder gjennomgang av dokumenter og plan innsyn, samt brannnetting og hesiteknisk bistand.

## Note 12 - Andre kostnader

|                                | 2024          | 2023          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| 7718 Fellesarrangement         | 1 176         | 1 330         |
| 7719 Møter, div. styret        | 6 070         | 4 800         |
| 7720 Generalforsamling/Årsmøte | 8 555         | 7 750         |
| 7770 Betalingskostnader        | 1 093         | 1 072         |
| 7772 Omkostninger inkasso      | 2 154         | 0             |
| 7773 Omkostninger innkreving   | 6 300         | 2 894         |
| 7795 Husleietap                | 0             | -1            |
| <b>Sum</b>                     | <b>25 347</b> | <b>17 845</b> |

## Note 13 - Tap

Opprinnelige kravet til Næring er tapsført på 50% da ingen innbetalinger har kommet i 2024.

## Note 14 - Egenkapital

|                                 | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer      | Egenkapital<br>per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |                          |                |                          |
| Innskutt egenkapital            |                          |                |                          |
| Opptjent egenkapital            |                          |                |                          |
| Årets resultat                  | 3 988 883                | 360 011        | 4 348 894                |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>3 988 883</b>         | <b>360 011</b> | <b>4 348 894</b>         |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>3 988 883</b>         | <b>360 011</b> | <b>4 348 894</b>         |

## Resultat og balanse med noter for Fagerborgkvartalet Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Fagerborgkvartalet Sameie

|             |                          |            |
|-------------|--------------------------|------------|
| Styreleder  | Eyolf Nitter (sign.)     | 14.03.2025 |
| Styremedlem | Nina Maksimovic (sign.)  | 14.03.2025 |
| Styremedlem | Trond Ekløv (sign.)      | 14.03.2025 |
| Styremedlem | Tone Carlsen (sign.)     | 14.03.2025 |
| Styremedlem | Petter Pettersen (sign.) | 14.03.2025 |
| Styremedlem | Olav Nybråten (sign.)    | 14.03.2025 |

## Årsmelding 2024 - Fagerborgkvartalet Sameie

### Styresammensetning:

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

- Styreleder, Eyolf Nitter
- Nestleder, Nina Maksimovic
- Sekretær, Olav Nybråten
- Styremedlem, Tone Carlsen
- Styremedlem, Trond Ekløv
- Styremedlem, Petter Pettersen
- Varamedlem, Alexander Kruse Berg

Styret i Fagerborgkvartalet Sameie består av 2 kvinner og 4 menn.

### Virksomhetens art

Fagerborgkvartalet Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

Fagerborgkvartalet Sameie ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 929371348. Fagerborgkvartalet Sameie består av 143 boliger og 6 næringslokaler.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Fagerborgkvartalet Sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4297662.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler inkludert kjellerbod må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Tidligere har Fagerborgkvartalet Sameie brukt systemet Bevar HMS, men har gått vekk fra dette pga. kostnader og kompetanse innad i eget styre som har bidratt til å utforme en ny dekkende HMS plan for Fagerborgkvartalet utarbeidet av styret. Den er tilgjengeliggjort til beboerne gjennom google disk via QRkode delt på BoNabo.

## Styrets arbeid

Styret har hatt 9 formelle styremøter i 2024. I tillegg har det vært etablert arbeidsgrupper og gjennomført flere arbeidsmøter hvor styret har invitert folk med kompetanse innad i sameiet. Det er også blitt gjennomført et ekstraordinært årsmøte.

I tillegg til dette har det vært utstrakt møtevirksomhet og kontakt mellom styret og utbygger, entreprenører, forretningsførere, næringsseksjonene, forsikringsselskap, konsulenter og andre samarbeidspartnere og seksjonseiere.

I tillegg til den ordinære driften av sameiet har styret jobbet spesielt med følgende saker:

- Utarbeidelse av helhetlig HMS-plan og skifte av HMS-system
- Reforhandling av drift-avtaler for å redusere kostnader, bevare kvalitet på vedlikehold av bygningsmassen.
- Revidere vedtekter til å bedre verne om sameieres interesser ift. kort- og langtidsutleie.
- Få gjennomført avregning av vann via Techem og identifisere evt. leiligheter med manglende korrekt avlesning av vannmålere. Styret oppfordrer sameiets eiere å jevnlig følge med på forbruk med Techem-appen da avregningen har

krevd store ressurser og har vært vanskelig å finne ut av om var korrekt nå i startfasen av nyetablert sameie.

- Forberede garasjeplass for salg med advokat
- Reklamasjoner og forsikringssaker mot utbygger, forsikringsselskap og engasjert konsulentselskap.
- Reklamasjonssak angående bilheiser, hyppig driftsstans og manglende nødalarmsfunksjon ved stans.
- Følge opp sameiets interesser ovenfor næringsseksjonene og følge opp at arbeider som utføres i disse lokalene er innenfor sameiets vedtekter og HMS-plan. Blant annet har styret pålagt næringsseksjonene:
  - o Å utbedre sprinkleranlegg.
  - o Å redusere støy
  - o Å redusere luktsmitte
  - o Å redusere forsøpling og hensetning av eget utstyr
  - o Montere vannmålere

## Forsikringssaker og rutiner

Inn i 2024 har styret måtte jobbe med flere tidligere saker som går på reklamasjon, men som utbygger ikke vedkjenner seg. Disse sakene har blitt sendt til vårt forsikringsselskap, og gått av vår forsikringspremie, men er i prinsippet en omtvistet sak med utbygger. Derfor har vi i styret etter råd fra advokat valgt å benytte oss av konsulenter med spesialkompetanse på slike saker til å bygge en regresssak mot utbygger. Dette er et betydelig merarbeid for styret.

## Driftsavtaler

Styret har overtatt en rekke driftsavtaler for alle tekniske systemer og vedlikehold av

Fellesområder fra tidligere styre.. De fleste av disse ble inngått av utbygger, og videreført av styret da dette tiltrådte etter forrige årsmøte. Styret har jobbet med disse avtalene, og reforhandlet flere av dem for å få bedre tilbud til bedre pris.

## Utleie leiligheter

Det er en del leiligheter som leies ut. Det er viktig at alle som leier ut sin(e) leilighet(er) melder fra til styret om leietagere med kontaktinformasjon. Styret bruker dette kun til intern bruk, og informasjonen rapporteres ikke videre. Informasjon om leietagere sendes til styrets e-post adresse: fagerborgkvartalet@mittusbl.no.

Sameiet har også gjennom ekstraordinært årsmøte i år vedtatt nye vedtekter for utleieenheter som begrenser hyppige i korttidsutleier i noen grad, da disse har ført til flere naboklager til styret og prinsippet kan være til sjenanse for faste beboere da disse leietakerne erfaringsmessig kan bidra til støy og forsøpling i fellesområdene.

## Uteområder

Vi har flotte uteområder som har krevd en del vedlikehold. Noen av driftsavtalene vi har hatt med firmaer som vanner og beskjerer plantene i uteområdene har vært svært kostbare. Styret har derfor reforhandlet noen avtaler og ønsker å si opp andre. Blant annet har sameiet gjennom flere dugnader i sommer bidratt til at det er blitt lagt opp til å koble opp automatisk vanningsystem både for plantebed på takterrassene og i atriumet, noe som vil bidra til besparelser i utgifter for sameiet på sikt.

Et av plantebeddene i atriumet ved inngangen til Storgata 37 er blitt oppgravd pga. lekkasje fra vanning inn i kjeller av utbygger/Betonmast. Denne er blitt lokalisert og utbedret. Det er planlagt å reetablere dette plantebeddet.

Noen av sameiets plantebed som har lite soltilgang har det vært vanskelig å opprettholde vekst av planter og styret har foreslått å endre beplantning i noen av dem, samt legge brostein/kulestein over andre hvor det er mindre egnet for plantebedd. I tillegg er styret i en prosess med å søke kommunen om etablering av driftsparkeringsplass ved inngangen til Brøtergata 4F for hjemmesykepleiebiler.

I uteområdene rundt bygget har styret også bidratt til å etablere benker til å beskytte byggets fasade som har virket svært godt.

## Avfallsrom

Som kjent har det vært problemer med hensetting av avfall på gulv i avfallsrommet. Dette går utover alle i sameiet da det bidrar til utrivelige forhold på avfallsrommet og merarbeid og merkostnader for sameiet. For å få redusert problemet har styret hengt opp informasjonsplakater samt en saks som skal kunne brukes ved oppskjæring av papp. I tillegg har vi montert videoovervåkning. Dette har bidratt til å redusere problemet noe, men

det forekommer fremdeles at noen hensetter avfall.

Ulovlig hensatt avfall som kan tilbakeføres til en beboer/leilighet, blir kjørt bort av vaktmester, og kostnadene for denne ekstra tjenesten blir fakturert med kr 3.000,-, som er sameiets kostnader for ekstra bortkjøring og levering av dette avfallet på et deponi.

## Etableringer i næringsseksjonene

Alle næringslokalene i sameiet er nå blitt fylt. Pr dags dato har vi fire ulike bedrifter i lokalene i første etasje. Disse er J&Co, Bubble Tea – «Nice to meet u», Frisørsalongen “project barbers” og dessertforretningen “Scoops» som nylig har åpnet. Styret ønsker å få til et godt samarbeid mellom næring og sameiet, de har dog vist seg ved noen anledninger at det har vært behov for å følge opp at disse avsetter avfall og ikke hensetter egne eiendeler på sameiets grunn på en slik måte som er til sjenanse til andre i sameiet. Styret er derfor i gang med å inngå en nyformulert driftsavtale med eierne av næringsseksjonene.

## Bildeling

Etter forrige årsmøte ble bildelingsordningen redusert til en bil. Denne er blitt utleid 96 ganger i det foregående året. Styret har sett på å skifte ut avtalen med Bertel O. Steen da det finnes andre mulig gunstigere bildelingsavtaler, og vil evt. endre denne om vi finner noe som kan passe vårt sameie bedre. Informasjon om dette vil bli delt fortløpende.

## Planer for 2025

- Følge opp reklamasjonssaker videre opp mot utbygger sammen med konsulentselskap/Opak.
- Kontinuere daglig vedlikehold.
- Jobbe videre med strategi.
- Ferdigstille automatisk vanningsanlegg i atriumet.
- Fortsette å arbeide for god oppfølging av sameiets beboere og eiere.

Årsmeldingen er godkjent av styret dato: 13.03.2025 (*Se elektronisk godkjenning av innkalling*)

---



FAGERBORGKVARTALET  
LILLESTRØM

Strategidokument



I Fagerborgkvartalet Sameie er vi en mangfoldig gruppe mennesker med ulike bakgrunn, erfaring, identiteter, erfaringer og perspektiver. Hensikten med dette Strategidokumentet er at vi skal ha en veiledning i arbeidet med å skape et sameie der alle kan trives, både seksjonseiere, leietagere, næring og besøkende.

## Trygt, bærekraftig og inkluderende

Dette er de tre pilarene som vår strategi er bygd på.

Basert på disse tre pilarene har vi formet vår misjon; å bidra til å skape et trygt, bærekraftig og inkluderende bomiljø hvor beboere og næring sammen bidrar til fellesskap og trivsel.

Dette er en veileder som skal hjelpe både beboere og næring, representert ved styret, til å ta de riktige valgene når de står overfor utfordrende eller vanskelige situasjoner. Samt hjelpe med å ha en langsiktig plan i arbeidet som de gjør.

Ved å følge denne veiledningen skal styret kunne tjene og opprettholde tilliten til beboere, næring og samfunnet vi befinner oss i, noe som er grunnleggende for å oppnå nødvendig verdivekst.

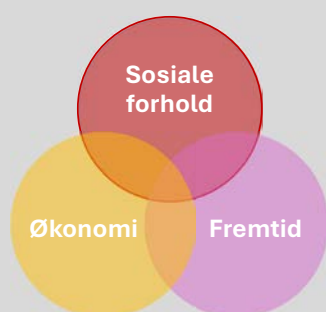
Versjon av 04. mars 2025

Side 28 av 38



Vår utvikling handler om å ta vare på behovene til de menneskene som både bor og driver næring i Fagerborgkvartalet i dag, samtidig som verdiene skal forvaltes for fremtiden.

Derfor legger strategien vekt på at hver pilar skal løfte opp tre dimensjoner.



Side 29 av 38

# Trygt!

## Vårt engasjement:

Sikre et trygt miljø for alle med fokus på vekst, forebygging og beredskap.

### • Sosiale forhold:

Vi skaper et bomiljø der beboerne føler seg trygge, med gode naborelasjoner, klare regler for sameiet og et inkluderende fellesskap.

### • Økonomi:

Vi sikrer økonomisk stabilitet gjennom ansvarlig forvaltning av fellesmidler, langsiktig planlegging og investeringer som øker verdien av eiendommen.

### • Fremtid:

Vi arbeider for å opprettholde en sikkerhetsstandard som er i samsvar med den teknologiske og sosiale utvikling i samfunnet.



Side 30 av 38

Den blå fargen  
representerer  
sikkerhet,  
pålitelighet og  
ro.

Den assosieres  
med himmel og  
hav, og følelsen  
av åpenhet og  
uendelighet.

## TILTAK OG HANDLINGER

### 1. Helse, miljø og sikkerhet:

- Kontinuerlig sørge for at all HMS-dokumentasjon er oppdatert og lett tilgjengelig.
- Samordne HMS for hele sameiet, for å sikre beredskap også i næringslokalene.

### 2. Trafikksikkerhet:

- Tydelig skilting og parkeringsløsninger, holde hastigheten rundt sameiet nede. Tilrettelegg for trygge sykkel- og gangstier.

### 3. Trygghet i fellesarealer:

- Ha systemer som sikrer at nøkler ikke kommer på avveie.
- Kameraovervåking av utsatte områder
- Ha et velfungerende varslingssystem for å rapportere sikkerhetsrelaterte hendelser.

### 4. Avtaler:

- Langsiktige samarbeidsavtaler med leverandører.

# Bærekraftig!

## Vårt engasjement:

Ivareta bygningsmasse på en miljøvennlig og kostnadseffektiv måte, som motiverer beboernes engasjement og fremmer næringsinteresse.



Side 32 av 38

### • Sosiale forhold:

Vi fremmer en grønn livsstil ved å tilrettelegge for miljøvennlige valg som kildesortering, deling av ressurser og fellesarealer som støtter sosialt samvær.

### • Økonomi:

Vi reduserer driftskostnader og øker energieffektiviteten gjennom smarte og langsiktige investeringer.

### • Fremtid:

Vi prioritere miljøvennlige løsninger, redusere avfall for å skape et boligsameie som er bærekraftig over tid.

**Grønt er nært  
knyttet til  
naturen og  
representerer  
vekst, balanse  
og fornyelse.**

## **TILTAK OG HANDLINGER**

### **1. Kostnadseffektiv drift**

- Sikre byggets verdi.
- Ha en langsiktig økonomisk strategi og budsjettkontroll.

### **2. Energisparing:**

- Sørge for at vi oppdatert på tiltak for å redusere energibruk.
- Ved behov, søke etter bedre og fremtidsrettede løsninger.

### **3. Avfallshåndtering:**

- Ha løsninger som tilfredsstiller behov og forskriftskrav.
- Utvidede muligheter for kildesortering.

### **4. Grønne tiltak:**

- Skape grønne oaser som kan fremme biologisk mangfold.
- Etablering av grøntkomité.

# Inkluderende!

## Vårt engasjement:

Styrke fellesskapsfølelsen gjennom samarbeid, kommunikasjon og sosiale aktiviteter.

### • Sosiale forhold:

Vi legger til rette for et fellesskap der alle beboere blir hørt og respektert, uavhengig av bakgrunn, alder eller livssituasjon.

### • Økonomi:

Vi har en økonomisk politikk som gir beboerne like muligheter til å delta i fellesskapet, samtidig som felleskostnader holdes på et bærekraftig nivå.

### • Fremtid:

Vi utvikler et boligområde som kan tilpasses ulike behov over tid, med universell utforming og tiltak som sikrer at alle kan delta i fellesskapet.



Side 34 av 38

**Oransje er en  
varm og  
energisk farge,  
den signaliserer  
felleskap,  
åpenhet og  
samarbeid.**

**Den er fargen i  
vår logo.**

## **TILTAK OG HANDLINGER**

### **1. Sosiale arrangementer:**

- Skape møteplasser med arrangementer som felles dugnader, grillfester, flaggheising, «julegrantenning» eller «torgdager» hvor beboerne kan selge og bytte.
- Etablering av sosialkomité

### **2. Kommunikasjon:**

- Vurdere alternativer for kommunikasjon for å skape samhold og møteplasser.
- Ha respekt for mangfoldet og unngå negativ kommunikasjon
- Nyhetsbrev for å informere om kommende aktiviteter, prosjekter og oppdateringer.

### **3. Fellesrom:**

- Tilrettelegge for bedre utnyttelse av takterrasser.

### **4. Felleseie:**

- Tilrettelegge for felleseie for å redusere forbruk.

### **5. Felles innkjøp:**

- Tilrettelegge for felles innkjøp for å redusere kostnad og forbruk.

Side 35 av 38

## Oppfølging og evaluering av strategien

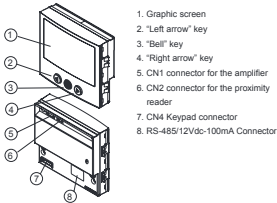
Styret skal gjøre sine valg basert på en langsiktig strategi og presentere status og resultater av tiltak i forbindelse med årsmøtet.

Ved å implementere en strategi kan Fagerborg kvartalet sameie bli et forbilde på hvordan fellesskap, miljøhensyn og trygghet kan forenes for å skape et godt bomiljø.

## Trygt, bærekraftig og inkluderende

**Vi skal bidra til å skape et trygt, bærekraftig og inkluderende bomiljø hvor beboere og næring sammen bidrar til fellesskap og trivsel.**





### START-UP PROCESS

- After powering the panel, the display presents the following information for 5 seconds:

- This goes on to standby mode, alternatively displaying the basic information for the user, according to the configuration: (direct calling, calls by search or guard unit call)
- After 30" without activity, the display will turn off, restarting upon noticing a person in front of them, or from touching any key (depending on the configuration)

## GENERAL CONCEPTS

**ALPHANUMERIC keypad:** If we configure this option, we can use the keypad to also enter letters (for example, to search for a user by his name). Upon pressing any keypad, a keyboard will also appear on-screen, which is used like a smartphone keypad. The username will appear, approximately, in the upper part of the keypad.

**MAPPED call:** When configured as such, it allows you to convert the residence number to a short alphanumeric code to make marking it easier. Ex. the user Alfredo Marqués, in home 120345, could be called with the code 120. To use it with the numeric keypad, the ALPHANUMERIC keypad must be activated.

**RESTRICTED call:** With this option activated, you can only call residences in the agenda and that are also not marked as FILTERED. A message is displayed: "code not valid".

**Proximity card reader:** This panel has the possibility of connecting a proximity card reader with which the different users can be identified. Depending on the configuration, it may be necessary to also enter a PIN code with the keypad.

**Keypad codes:** The users can also open the door by identifying themselves by pressing the "X" followed by a personal code. This code may be 4, 5 or 6 digits, depending on the system's configuration. If a guard unit has programmed a message for this user (and/or a general message), it appears on the screen, if not seen previously. In a block of sub-block entrance, only users whose home number belongs to said block or sub-block can access. If you try and enter 5 consecutive times with an invalid code, the keypad function remains blocked for 1 minute.

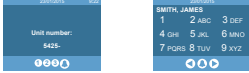
## MAKING CALLS

Depending on the system's configuration, the screen will automatically turn on upon being in front of it, or upon pressing any key. The following images appear, alternating with another graphic image or text that has also been configured:



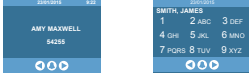
The way to make the call will depend on if the call options have been configured.

**DIRECT or MAPPED call:** Press any numeric keypad (from 0 to 9) of the main keypad or any letter of the secondary keypad (if installed).



Without the ALPHANUMERIC keypad, you can only enter the direct home code. Enter this code and press the bell.

Searching by name (agenda):



Press the arrow key (left or right) until you find the username you wish to call, and press the bell key.

## PROGRAMMING ACCESS

Press A and enter the access code: AB21AB

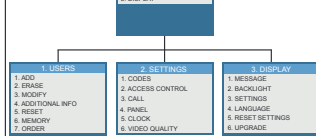


### CONFIGURATION MENU

1. USERS  
2. SETTINGS  
3. DISPLAY

### MAIN CONFIGURATION MENU

Use the keypad to select the desired option



The description of each function is indicated in the following pages.  
INSTALLER CODE allows you complete access to all available options (those represented in these instructions).

## TECHNICAL SPECIFICATIONS

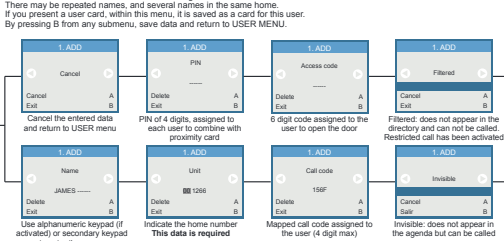
- Directory capacity: 10,000 users.
- Total consumption: 118.5 mA (5V) + 7.70 mA (12V) = 126.2 mA ±15% (STANDBY)
- 311.5 mA (5V) + 7.70 mA (12V) = 319.2 mA ±15% (TFT ON)
- Operating Temperature: -20 °C, 70 °C
- Relative humidity: 5 % - 95 %
- Compatible from audio amplifier V 30.10 and video amplifier V 02.00.001 and higher.
- This display is compatible with Display Plus software version V 02.00.001 and higher.

## USER MENU



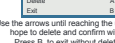
USER MENU allows you to configure the different users' data

Use the arrows to move between different configuration submenus of the user data. There may be repeated names, and several names in the same home. If you present a user card, within this menu, it is saved as a card to this user. By pressing B from any submenu, save data and return to USER MENU.



### 2. ERASE

Use the arrows until reaching the user you hope to delete and confirm with A. Press B, to exit without deleting



If there are no users in the list, the "Agenda is empty" message appears



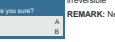
To change the data of any user, use the arrows to move between the different fields and operate in the same way as to ADD users



ADDITIONAL INFO allows you to enter certain information for each of the users. This information appears on the screen when a visitor performs a call to said user



Use the arrows to select the user and press A



If in the TYPE option the scenario "In the Agenda" is chosen, it is only possible to display TEXT



With this option you can delete the data from all of the users. Use with care. This action is irreversible



**REMARK:** Necessary to reset supply after applying RESET option.



Informative Screen. Indicates the number of users registered and number of available positions



Sort order type of users list



Sort order type of users list



Sort order type of users list



Sort order type of users list



Sort order type of users list



Sort order type of users list



Sort order type of users list



Sort order type of users list



Sort order type of users list



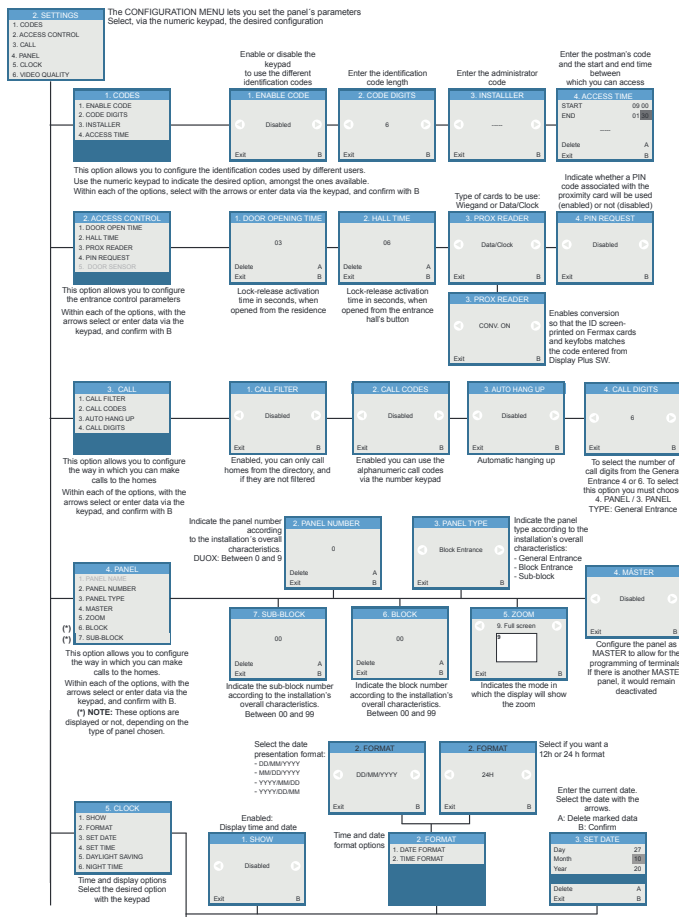
Sort order type of users list



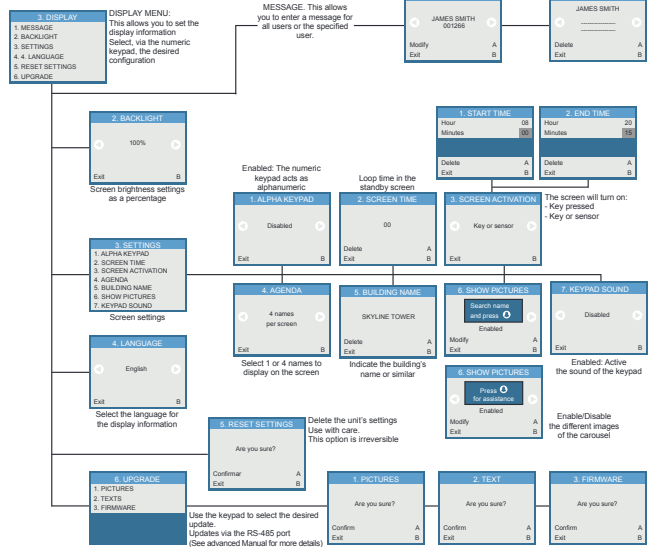
Sort order type of users list



## CONFIGURATION MENU



## DISPLAY MENU



For more information, visit [www.femax.com](http://www.femax.com)  
Contact: [tec@femax.com](mailto:tec@femax.com) / [www.femax.com/contact](http://www.femax.com/contact)



This device you have purchased is identified under Directive 2012/19/EU on waste electrical and electronic equipment. More info.



## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 24.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| STEMMESEDDEL 1 | STEMMESEDDEL 2  |
| STEMMESEDDEL 3 | STEMMESEDDEL 4  |
| STEMMESEDDEL 5 | STEMMESEDDEL 6  |
| STEMMESEDDEL 7 | STEMMESEDDEL 8  |
| STEMMESEDDEL 9 | STEMMESEDDEL 10 |



**Vedtekter**  
**for**  
**Fagerborgkvartalet garasjesameie**  
**Org. nr.: 929 349 970**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

**§1 Navn og formål**

Sameiets navn er Fagerborgkvartalet garasjesameie, i fortsettelsen kalt Garasjesameiet.

Garasjesameiets formål er å eie og forvalte garasjeseksjonen i Lillestrøm kommune. Garasjen skal utelukkende nyttes til parkeringsformål for beboere i sameiet Fagerborgkvartalet.

**§2 Sameiet, sameiets eiendom**

Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie.

Sameiet består av 38 parkeringsplasser som ligger i en egen seksjon, snr. 149, på eiendommen gnr. 81 bnr. 260 i Lillestrøm kommune («Garasjeeiendommen»). Til hver garasjeplass er det knyttet en eksklusiv og varig bruksrett, og det er tildelt spesielle rettigheter og plikter i vedtektene. I tilknytning til dette Garasjesameiet er det også 2 gjesteparkeringsplasser som disponeres av alle boligseksjonseierne i sameiet Fagerborgkvartalet.

Som **vedlegg 1** følger en tegning og bruksrettsplan over Garasjeeiendommen med blant annet angivelse av parkeringsplassene med nummerering og angivelse av hvem som disponerer hvilken parkeringsplass.

**§3 Sameieandeler**

Hver sameieandel gir bruksrett til én parkeringsplass. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel, hvor én parkeringsplass gir en eierandel på 1/38. Alle sameierne får sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken. Hvem som til enhver tid er sameier i Garasjesameiet fremgår av grunnboken.

Ved salg av seksjon i sameiet Fagerborgkvartalet plikter seksjonseier å overskjøte andel i Garasjeeiendommen, enten til kjøper av boligseksjonen eller til en annen boligseksjonseier i sameiet Fagerborgkvartalet, jf. § 5-1.

**§4 Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av bestemte deler av Garasjeeiendommen slik det er nærmere bestemt i disse vedtektene, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjesameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeeiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det skal ikke parkeres utenfor oppmålte parkeringsplasser. Bilvask er ikke tillatt, og det skal ikke oppbevares bilvrak på parkeringsplassene.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. §5-4 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 10.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

## §5 Rettslige disposisjoner

### §5-1 Salg, pantsettelse mv.

En sameieandel kan ikke overføres til andre enn boligseksjonseiere i sameiet Fagerborgkvartalet. Dersom eier av sameieandel selger eller overdrar sin boligseksjon uten samtidig å overdra sin (-e) sameieandel (-er) til annen seksjonseier i sameiet Fagerborgkvartalet, så kan sameiet når som helst senere kreve at vedkommendes andel(-r) i Garasjesameiet selges. Kjøper kan kun være boligseksjonseier i sameiet Fagerborgkvartalet, evt. kan sameiet Fagerborgkvartalet kjøpe andelen selv for siden å tilby denne til en boligseksjonseier. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 mnd. forut for salget.

Parkeringsandelen kan fritt pantsettes sammen med tilhørende boligseksjon.

### §5-2 Bruksrettsplan med oversikt over parkeringsplassene

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer plass og gis fullmakt til å endre **vedlegg 1** (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte sameiere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette. Det kreves dog ikke samtykke fra berørt sameier som pålegges å bytte plass dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne jf. §14 nedenfor.

### §5-3 Sameierne har ikke forkjops- eller innløsningsrett

Sameierne har ikke forkjops- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av parkeringsandel iht. §5-1 og §11.

### §5-4 Utleie

Utleie av parkeringsplass i Garasjeeiendommen krever samtykke fra styret i Garasjesameiet. Utleie kan bare skje til en bruker av boligseksjon i sameiet Fagerborgkvartalet. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter overfor sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet. Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i Garasjeeiendommen.

### §5-5 Plikt til å orientere styret/forretningsfører om endringer mv.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av parkeringsandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel sammen med boligseksjon i sameiet Fagerborgkvartalet.

## §6 Betaling av fellesutgifter

Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringsplassene inngår i kostnadene som betales av sameiet Fagerborgkvartalet. Felleskostnadene tilsvarer dermed felleskostnadene til snr. 149 i sameiet Fagerborgkvartalet. Sameierne i Garasjesameiet må dekke sin andel av disse kostnadene slik som det er fastsatt i vedtektene til sameiet Fagerborgkvartalet. Felleskostnadene blir krevd inn sammen med felleskostnadene for sameiet Fagerborgkvartalet. Dersom det i tillegg til dette er kostnader som skal betales av sameierne, fordeles dette på sameierne ut fra sameieandelen.

Se §13 ang. kostnader for el-uttak for lading av el-bil.

## §7 Sameiermøte

§7-1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for sameierne minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen. I ekstraordinære tilfeller kan innkallingsfristen være minst 3 dager.

§7-2 Alle sameiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

§7-3 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§7-4 Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

§7-5 Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

§7-6 Styret kan beslutte å holde sameiermøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte. For gjennomføring av slikt sameiermøte gjelder følgende:

1. Samtlige sameiere skal gis mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av deltakelsen og stemmegivning, herunder tillate bruk av forhåndsstemme.
2. Forretningsfører, revisor og eventuell daglig leder skal gis mulighet til å uttale seg om aktuelle saker.
3. Styreleder, eller annen møteleder som sameiermøtet velger, skal sørge for at det føres protokoll som undertegnes elektronisk.

## §8 Sameiermøtets vedtak

Hver sameieandel gir en stemme. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

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

1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller av installasjoner, innretninger som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
5. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover 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 vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. endring av §§ 3, 4, 5 og 6
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller
3. endring av denne bestemmelse.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeeiendommen. Sameiermøtet kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

### **§9 Sameiets styre**

§9-1 Styre skal bestå av en leder og 2-5 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Hele eller deler av styret i sameie Fagerborgkvartalet (org. nr.: x) bør utgjøre styret i garasjesameie. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

§9-2 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Sørge for vedlikehold og drift av eiendommen.
- Sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet, herunder føre kontroll med økonomien.
- Representere sameiet utad

§9-4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

§9-5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

§9-6 Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

§9-7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

§9-8 Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

§9-9 Styret har myndighet til å godkjenne salg og utleie av parkeringsplassene i tråd med vedtektene.

### **§10 Ordensregler**

Garasjesameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av Sameiets formål.

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter skadeerstatningsloven. Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

Om utleverte nøkler/portåpnere til Garasjeeiendommen bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

### **§11 Mislighold**

Dersom eier av sameieandel til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne pålegge vedkommende å selge sameieandelen. Salg skal i tilfelle skje i henhold til de bestemmelser som følger av nærværende vedtekter. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve sameieandelen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan sameieandelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

## **§ 12 Diverse bestemmelser**

Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Garasjesameiet, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

## **§13 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm, administrasjon mv. dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk og sameier må selv betale etableringsgebyr for tilgang til abonnementsløsning. Kostnader til strøm og bruk faktureres månedlig a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk og medgåtte administrasjonskostnader. Forbruk avregnes hvert kvartal, hver måned eller en gang i året avhengig av hva sameiet/leverandør bestemmer. Kostnadene kan bli krevd inn sammen med felleskostnadene i sameiet Fagerborgkvartalet. Faktura for ovennevnte kostnader kan komme direkte fra leverandør av ladesystemet og/eller fra styret.

## **§14 Nedsatt funksjonsevne - Parkeringsplasser**

To parkeringsplasser i Garasjeeiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne slik det fremgår av **vedlegg 1**. Se mer i sameiet Fagerborgkvartalets vedtekter om plikten til å bytte plass.

## **§15 Kameraovervåkning**

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

## **§16 Oppløsning**

Sameiet kan ikke oppløses, og sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

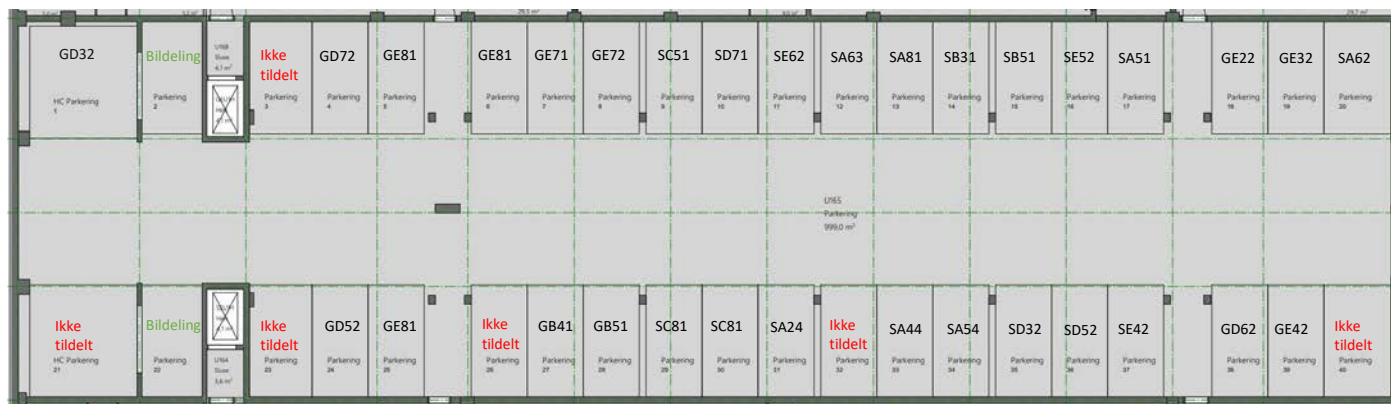
## **§17 Sameieloven**

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

## **§18 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Garasjesameiet**

Utbygger vil eie og disponere fritt over eventuelle usolgte parkeringsplasser, herunder ved utleie eller salg. Utbygger har også rett til å overdra parkeringsandeler knyttet til eventuelle usolgte parkeringsplasser til selskap for utleievirksomhet.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunktet hele garasjeanlegget er ferdigstilt og garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert og overskjøttet til sameierne.



P-plasser som er merket med «Ikke tildelt» er usolgt og eies av utbygger (Fagerborg K34 I AS), og vil bli tildelt fortløpende ved salg.

# **Vedtekter for**

## **Fagerborgkvartalet Sameie**

### **(org.nr. 929 371 348)**

*Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 10.07.2024*  
*Retningslinjer for installasjon av solskjerming, screens, pergola, aircondition, innglassing, etc. ble sist endret på årsmøtet 30.03.2023*

#### **§ 1 NAVN OG FORMÅL**

Sameiets navn er Fagerborgkvartalet Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglyst seksjoneringsbegjæring den 28.04.2022.

Fagerborgkvartalet Sameie er et kombinert eierseksjonssameie som består av 143 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner, hvorav en næringsseksjon parkering.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne felles interesse og administrasjon av eiendommen, gnr. 81 bnr. 260 i Lillestrøm kommune, inkludert fellesareal av enhver art.

#### **§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

- (1) Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuell de bruksenhet(r) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet eller næringslokale) og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksdel (hoveddel og evt. tilleggsdel) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenheterne, er fellesareal. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, tinglyste forpliktelser, vedtekter og eventuelt generelle ordensregler fastsatt i årsmøtet og vedtak fattet i årsmøtet og av styret.
- (2) Bruksenheterne og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet og må ikke nyttes slik at det er til unødvendig eller rimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Næringsseksjonene kan kun benyttes til formålet de er regulert for. Næringsseksjonene kan drive med virksomhet som skaper noe støy, matlukt og lignende. Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Skilt eller reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur. Næringsseksjonen som tiltaket knytter seg til har vedlikeholdsplikten for tiltaket, og skal i sin helhet besørge og bekoste dette. I tilknytning til lovlig virksomhet i sin bruksenhet, har næringsseksjonene rett til å sette opp markiser, parasoller, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlige for den næring som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjenning fra styret.

Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål. Endring av formål krever samtykke på årsmøtet med 2/3 flertall.

Fellesarealene (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre seksjonseieres (eller andre bruksrettshaveres) bruk unødig eller urimelig hindres.

Det skal avholdes plass i fellesareal i kjelleretasje til plassering av tekniske og andre nødvendige installasjoner for betjening av næringsseksjonene. Næringsseksjonene har derfor rett til å plassere ytterligere tekniske installasjoner i disse fellesarealene. Slike fellesarealer vil innredes etter hvert som næringsseksjonene ferdigstilles. Næringsseksjonene kan kreve tilgang til tilhørende sameiets fellesareal, øvrige næringsseksjoner eller boder tilhørende den enkelte boligseksjon for etablering av nødvendige tekniske installasjoner og føringer. Næringsseksjonen må også få tilgang for nødvendig vedlikehold av disse.

- (3) Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av takterrassen. Næringsseksjonene skal likevel ha adgang dersom det er nødvendig for reparasjon og vedlikehold av tekniske anlegg.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av sameiets installasjoner. Slikt vedlikehold og ettersyn skal forsøkes gjennomført til minst mulig ulempe for den seksjonseier dette gjelder. Kostnader til ny -og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og eventuell innglassing, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Næringsseksjonene har krav til å benytte nødvendig areal på bakkeplan for å skjøte sin virksomhet, eksempelvis uteservering. Næringsseksjonene må forholde seg gjeldende kommuneplan, retningslinjer fra kommunen, reguleringsbestemmelsene og ferdselsrettsavtalen. Vegetasjonsøyer/grøntarealer, benker, gangbane, sykkelparkering mm. kan ikke benyttes til dette formål.

### **§ 3 FELLESAREALER:**

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/sameiet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer og fasade, herunder varmepumpe, markise, utelamper o.l. Godkjenning skal skje etter en samlet plan for eiendommen vedtatt i sameiermøtet. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne.

Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

## § 4 FELLESKOSTNADER

### 4-1 Fordeling av Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift, vedlikehold, utbedringer og utskiftninger som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles slik det fremgår i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, men andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel som angitt nedenfor. Snr 149 (parkeringsseksjonen) skal ikke inngå i dette systemet for fordeling av felleskostnader og det er egne regler for parkeringsseksjonen, se mer i siste avsnitt i dette punktet. Hvis en kostnad kun eller i det vesentligste betjener en eller noen næringsseksjoner skal kun eieren av denne/disse seksjonene belastes for kostnaden.

Der hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

"Næringsseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen.

"Boligseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

#### (1) Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader

- Drift, vedlikehold, utbedringer og utskiftninger av tekniske anlegg som kun eller i det vesentligste betjener næringsdelen.
- Snøbrøyting, snøsmelteanlegget, strøing og grønt vedlikehold for utadrettede arealer mot vei og torgareal.
- Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system).
- Drift, vedlikehold, utbedringer og utskiftninger av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som kun, eller i det vesentligste betjener næring delen.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer i næringsdelen, drift av inngangsparti og trapperom som kun eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som kun eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som kun eller i det vesentligste gjelder næring delen.
- Kostnader med fjernkjøling som kun dekker næringsdelens behov. Næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for bygningsforsikringen enn boligbruk eller andre næringsseksjoner må betale den forhøyede premien for den aktuelle næringsseksjonen.

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til flere næringsseksjoner, skal kostnaden fordeles mellom næringsseksjonen ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

**(2) Eierne av boligseksjonene skal i fellesskap dekke følgende kostnader**

- Drift, vedlikehold, utbedringer og utskiftninger av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Vedlikehold på takterrassen.
- Kostnader for bil -og sykkeldeling som kun kan benyttes av boligseksjonene.
- Utvendig vedlikehold eller utskiftning av vinduer (isolerglass), ytterdører og balkonger og takterrasse som bare benyttes av boligdelen.
- Håndtering av avfall for boligseksjonene.
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Drift, vedlikehold, utbedringer og utskiftninger av inngangsparti, trapperom og innvendig atrium som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Hensetting av avfall blir belastet med en avgift. Avgift bestemmes av årsmøtet.

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

**(3) Kostnader som i det vesentligste gjelder både bolig og næringsseksjoner fordeles mellom alle seksjonene. Dette gjelder kostnader som:**

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer. Snøbrøyting, snøsmelteanlegg, strøing og grøntvedlikehold som ikke er på utadrettede arealer som benyttes av næringsseksjonene.
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene.
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt nevnt under punkt (1) og (2) herunder alle tak, fasade og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.
- Kostnader til felles drift av felles utearealer, herunder atrium.
- Kostnader med bildeling
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til henholdsvis boligdelen eller næringsdelen

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken. Leveranse for kabel-TV/Fiberbredbånd fordeles likevel med lik del på hver seksjon/bruksenhet. Kostnader til seksjonens forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann) skal fordeles etter målt forbruk på den enkelte seksjonseier. Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av framtidig vedlikehold påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte. Styret beslutter nivået på månedlige innbetalinger til sameiet.

#### **Følgende gjelder for parkeringsseksjonen (snr. 149):**

Seksjonseiere, som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller, enten som del av seksjonen, tilleggsdel eller som del av fellesarealet (bildeingsplasser) skal blant annet dekke følgende kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen:

- vask av garasjekjeller
- ventilasjon
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- vedlikehold av garasjekjelleren

Kostnadene fordeles på grunnlag av antall parkeringsplasser, per plass som disponeres, enten parkeringsplassen disponeres som tilleggsdel til parkeringsseksjon, som del av seksjonen eller fellesarealet, hvorav hver parkeringsplass teller som 1. Kostnadene fordeles dermed med 1/38 på hver seksjonseier som disponerer parkeringsplass i garasjen. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller skal ikke dekke felleskostnadene ut fra sameiebrøken, men slik som angitt her.

#### **4-2 Panterett for sameiernes forpliktelser**

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **4-3 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i henhold til sin sameiebrøk.

### **§ 5 SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter blant annet

- a) Inventar
- b) Utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

- c) Apparater for eksempel brannslukningsapparat
- d) Skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) Listverk, skillevegger, tapet
- f) Gulvbelegg, evt. gulvvarme, membran og sluk
- g) Vegg- gulv- og himlingsplater
- h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) Vinduer og ytterdører

Innvendig vedlikehold av bruksenheten (hoveddel og tilleggsdeler) påhviler fullt ut for egen regning av den enkelte seksjonseier. Bruksenheten skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende om ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor med unntak av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter i egen bruksenhet med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger om er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder også for eventuelt manglende vedlikehold av tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere jfr. eierseksjonsloven § 34.

## **§ 6 SAMEIETS DRIFTS -OG VEDLIKEHOLDSANSVAR**

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 i størst mulig grad. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt jf. punkt 5. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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 bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt om utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass. Den omfatter også vedlikehold/utskiftning av ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

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

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

## **§ 7 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE**

Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon skal vedkommende skriftlig dokumentere, samt påse, at leietaker forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, HMS-system, samt vedtak fattet av årsmøter og styret. Dette gjelder også ved korttidsutleie. Styret har rett til å få overlevert dokumentasjon. Neglisjering av dette er å anse som vesentlig mislighold etter Eierseksjonsloven §39.

Leietager har ikke adgang til å framleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre.

## **§ 8 STYRET OG REPRESENTASJONSADGANG**

### **8-1 Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-5 andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer (det siste etter årsmøtets bestemmelse hvert enkelt år). Næringsseksjonene bør ha minimum ett og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret så langt det lar seg gjøre. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

## **8-2 Styremøter**

Styreleder skal sørge for at det avholde styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll. Protokollen skal signeres av alle de deltakende styremedlemmene.

## **§ 9 ÅRSMØTET**

### **9-1 Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret -finner det nødvendig eller når seksjonseiere om til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Det skal alltid oppgi hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og for ordinært årsmøte om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

### **9-2 Saker som behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

### **9-3 Møteledelse og innkalling**

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning etter vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål eller omvendt.
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 20 annet ledd annet punktum.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- Hvis tiltak som nevnt over 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.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like ut over det som fremgår av disse vedtekter.
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådgivningen over seksjonen (hoveddel og tilleggsareal).
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av fellesutgifter enn den som er bestemt i disse vedtekter.
- endring av enerettsbestemmelsene.

Følgende beslutninger krever enighet fra alle seksjonseierne

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.

#### **9-4 Om årsmøtet**

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver bolig -eller næringsseksjon de eier. Det gjelder ikke snr. 149 (parkeringsseksjonen) som ikke har stemmerett.

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 stede og uttale seg. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når om helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Styremedlemmer, revisor, leier av boligseksjoner og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **§ 10 FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner §61

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

#### **§ 11 MINDRETALLSVERN**

Årsmøtet, styret, forretningsfører eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjon -eiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

#### **§ 12 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.

Hvis en seksjonseier til tross for flere advarsler vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvang salg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

### **§ 13 FRAVIKELSE**

Medfører seksjonseierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

### **§ 14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskiftning av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen) oppsetting av markiser, parabolantenner endring av fasadekledning endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

Eierne av næringsseksjonene har anledning til å skille virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillate av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Skilting skal kun skje på fasade utenfor seksjonen slik som øvrig skilting. Skilting på andre deler av næringsdelens eller boligdelens fasade, krever samtykke fra berørte seksjonseiere og styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av årsmøte før byggemelding kan sendes.

### **§ 15 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET**

Ingen kan delta i en avstemming på årsmøte om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller en nærstående 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 esl. §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Disse regler gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **§ 16 GARASJEANLEGG**

Parkeringsplassene inngår i en egen parkeringsseksjon (snr. 149) unntatt bildelingsplassene se mer § 17. Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater. For dekning av kostnader, se § 4.

Det er ikke anledning til å selge parkeringsplass til andre enn seksjonseiere i Fagerborgkvartalet sameie. Utleie av parkeringsplasser krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i sameiet. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

To parkeringsplasser i garasjen er definert og tilrettelagt som parkeringsplass for funksjonshemmede. Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren 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. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer ved bytte, f.eks. at den som må bytte fra seg sin tilrettelagte parkeringsplass med etablert ladestasjon for el-bil kan kreve at det etableres ladestasjon på plassen som det byttes til og at kostnadene til dette bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen. Det er egne vedtekter for parkeringsseksjonen.

#### **§ 17 Bildeling og elsykkel.**

2 stk parkeringsplasser i p-kjeller er fellesareal og benyttes til bildeling. Sameiet drifter og forvalter avtalen med bildelingsselskapet på de plassene som er avsatt til dette i parkeringskjeller. Det samme gjelder ved bytte av sykkel, biler, selskap eller andre avgjørelser forbundet med avtalen. Bildeling er forbeholdt boligseksjonene, og kan dermed ikke disponeres av næringsseksjonene.

#### **§ 18 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller hvis vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

#### **§ 19 TINGLYSTE RETTER FOR UTEAREALER MV.**

Allmennheten er sikret rett til døgnaåpen gangpassasje over gnr.81 bnr. 260 ved tinglyst erklæring, tinglyst 24.01.2019 dok.nr. 103184.

## Husordensregler for Fagerborgkvartalet Sameie

Godkjent på årsmøtet 30.03.23

Husordensreglene er vedtatt av styret med hjemmel i vedtektene. Sameiet utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap og bomiljø kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar.

### 1 Bruk av boligen

Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes, også av andre som gis adgang til boligen.

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

Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 alle dager, samt på eiendommen ellers. Den enkelte sameier er også ansvarlig for sine besøkendes opptreden. Boring, hamring, støyende aktiviteter etc. er ikke tillatt etter kl. 21.00. Søndager -og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter.

Alle innendørs fellesarealer skal holdes røykfrie.

Styret ber om at naboklager formidles skriftlig.

### 2 Brann og sikkerhet

Den enkelte beboer plikter å gjøre seg kjent med brannvarslingssystemet.

**Merk!** Det er spesielt viktig at beboere setter seg inn i prosedyren for avstilling av røykvarsler utløst på grunn av matlaging eller støyende arbeider. Ved støyende arbeider i leilighet anbefales det å midlertidig dekke til brannvarslere slik at disse ikke blir ødelagt. Merk at tildekkingen skal fjernes om natten!

Dersom brann eller annen evakuering skulle være aktuelt, bes alle beboere møte opp på:

- hjørnet av parkeringsplassen foran Kinokvartalet, utenfor Brøtergata 4F.

Rømningsveier som trapper, oppganger, rømnings korridorer skal alltid være frie for gjenstander. Dette for å sikre fri evakuering ved behov.

Det er ikke tillatt å demontere, koble ut eller gjøre endringer i brannvarslingsanlegget og/eller sprinkleranlegget.

# Husordensregler



## 3 Oppganger og fellesrom

Samtlige plasser skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass.

Klær, fottøy, sykler og andre gjenstander skal ikke hensettes i oppgangene. Styret kan besørge at gjenstander plassert i strid med dette blir fjernet.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene, inne og ute.

Ved behov for informasjonsdeling skal sameiets oppslagstavler (elektronisk og fysisk) benyttes.

## 4 Bruk av balkong/terrasse

Det er tillatt å bruke gassgrill og elektrisk grill, men ikke kullgrill/engangsgrill.

Lufting og tørking av tøy er tillatt, så lenge det ikke henges høyere enn, -eller over balkongkanten. Tøy og tepper skal ikke ristes/bankes ut over balkongkanten.

Fugler og andre ville dyr skal ikke mates på Sameiets fellesarealer eller fra balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke fugler og skadedyr.

## 5 Bruk av avfallsrom og avfallssug

Bestemmelser om bruk av avfallssug/kildesortering o.l. skal følges. Informasjon om bruken er opplyst med plakater i avfallsrommet. Hensatt avfall vil fjernes for den enkeltes regning.

Det er viktig at disse retningslinjene følges slik at kostbare servicer og reparasjoner av anlegget unngås.

## 6 Sykkelparkering

Sykler skal parkeres i Sameiets sykkelstativer, eller i felles sykkelrom. Ingen sykler skal hensettes annet sted.

## 7 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr, men det skal ikke være til sjenanse for naboer.

Ekskrementer på Sameiets område skal straks fjernes av dyrets eier.

Hunder og katter skal luftes utenfor Sameiets eiendom. Innenfor Sameiets område skal dyr føres i bånd.

## 8 Fasade

Solskjerming, pergola, innglassing og andre utvendige installasjoner kan monteres etter søknad og godkjenning av styret.

Solskjerming, screens, pergola, glassvegger, varmepumper og andre utvendige montasjer skal monteres etter retningslinjer gitt i sameiets vedtekter.

## 9 Takterrassen

Takterrassen er for alle – vis hensyn – og forlat området slik du ønsker å finne det. Støynivået skal ikke være til plage for andre. Det skal være ro etter kl. 23.00, også i helgene.

Grilling er tillatt, men kun ved bruk av sameiets egne griller. Det finnes én grill på hver av takterrassene.

Parasoller er ikke tillatt å bruke, da de i verste fall kan blåse ned fra terrassen.

Ta med tilbake alt du har tatt med opp på takterrassen; søppel og andre gjenstander. Ingenting skal ligge igjen.

Ved røyking skal oppsatte askebegre benyttes.

Det gis tilgang til privat selskap på terrassen, men styret skal varsles i forkant. Reservasjon av takterrassen til privat selskap ekskluderer ikke andre beboere fra å bruke takterrassen.

Den som har reservert takterrassen har retten til å benytte utekjøkkenet, inkludert grill.

Meld fra til styret hvis du ser noe som ikke er i orden.

## 10 Garasjeanlegget

For garasjeanlegget gjelder følgende:

- All kjøring i garasjeanlegget må være forsiktig og hensynsfull, og farten skal være lav.
- Det er bare tillatt å parkere bil på egen parkeringsplass.
- På garasjeplassen skal det kun være:
  - Bil
  - Motorsykler
  - Dekk kan henges på vegg, og skal ikke lagres på gulv. Kontakt styret for godkjent type oppheng.
- Elbil skal kun lades fra de installerte ladeboksene. Benytt kun godkjente ladekabler.
- Garasjeanlegget skal ikke benyttes til større reparasjoner av bil, som for eksempel oljeskift. Mindre vedlikehold og arbeider, som skifte av dekk, kan utføres så lenge det ikke er til hinder for andre.

# Husordensregler



## **11 Endring av husordensreglene**

Styret kan foreta endringer ved behov.

For

Fagerborgkvartalet Sameie

Styret



Skatteetaten

Dato  
30.09.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS  
Frognerveien 22  
0263 OSLO

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3205 LILLESTRØM**

Gnr 81            Bnr 260            Fnr 0            Snr 24

### Eiendommens adresse:

Brøtergata 4A, 2000 LILLESTRØM

### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Som primærbolig:   | kr 1 336 576 |
| Som sekundærbolig: | kr 5 346 304 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Brøtergata 4A - H0201/SD21  
2000 LILLESTRØM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jonas Huser

**Telefon:** 913 68 759  
**E-post:** jonas.huser@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre