

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 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 140,-
Total ink omk.: Kr 6 141 140,-
Felleskostn.: Kr 3 132,-
Selger: Fk34 II AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 72/77 kvm
Tomtstr.: 3223.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 260
Snr. 63
Oppdragsnr.: 1007230179

Flott og tiltalende 3-roms selveier fra 2022 | Balkong på 9 m² | Felles solrik takterrasse | Lave FK

Velkommen til Gjerdrumsgata 20A – en moderne og tiltalende 3-roms leilighet fra 2022 i attraktive Fagerborgkvartalet. Leiligheten har en praktisk planløsning med to soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning, delikat flislagt bad og balkong på ca. 9 kvm. Leiligheten fremstår lys og moderne, mens vannbåren gulvvarme sørger for god bokomfort. Sameiet byr på flotte fellesområder og takterrasse, samtidig som du bor med kort vei til butikker, servicetilbud og kollektivtransport. Fra Lillestrøm stasjon tar toget deg til Oslo på ca. 10 minutter.

Høydepunkter:

- Nybygg fra 2022
- Balkong ca. 9 kvm + felles takterrasse
- Heis
- Delikat bad
- Energimerking Grønn A-Mulighet for grønt boliglån m/ekstra god rente
- Vannbåren gulvvarme
- 1-stavs eikeparkett
- Kjellerbod på ca. 5 kvm
- Lave FK



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	56
Boliginfo	58
Formuesverdi	60
Innkalling årsmøte 2025	61
Protokoll årsmøte 2025	104
Vedtekter	112
Vedtekter garasjesameie	124
Husordensregler	130
Reguleringsplan	134
Kommuneplan	136
Energiattest	137
Nabolagsprofil	146
Budskjema	155

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 77 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod

4. etasje

BRA-i: 72 kvm Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

9 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er utgang fra stue til balkong på ca. 9,1 m².

Kjellerbod merket 63 er målt til ca. 5,4 m².

Heis i bygget: 15 personer/1125 kg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3223.4 kvm

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 rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av et bygg fra 2022.

Bygningen har malte trevinduer med lakkerte aluminiumsprofiler på utsiden og 3-lags glass. Entrédøren er en brann- og lydklassifisert dør. Balkongdøren er en malt tredør med lakkerte aluminiumsprofiler på utsiden og 3-lags isolerglass.

Balkongen har et støpt dekke med et påforet trykkimpregnert gulv. Rekkverket er konstruert i aluminium og glass.

Etasjeskillerne i bygget består av støpte elementdekker.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen.

Boligen selges med fullmakt.

Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring.

Innhold

Leiligheten inneholder entré/gang, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning, samt utgang til balkong på ca. 9 m². I tillegg medfølger kjellerbod på ca. 5 m².

Entréen gir et godt førsteinntrykk med integrert skyvedørsgarderobe og gode oppbevaringsmuligheter. Videre ledes man inn til leilighetens oppholdsrom som har en åpen og sosial planløsning med naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Kjøkkenet fremstår moderne med glatte fronter, god skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer.

Badet er delikat flislagt og utstyrt med servant med god benkeplass, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt dusjsone med innfellbare glassdører. Begge soverommene har gode møbleringsmuligheter, hvor hovedsoverommet har plass til både dobbeltseng og tilhørende møblement.

Standard

Leiligheten fremstår med gjennomgående god standard fra byggeår 2022 og moderne løsninger.

Utvendig:

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsprofiler på utside og 3-lags isolerglass. Brann- og lydklassifisert entrédør Ei 30/R'w 40 dB. Balkongdør med 3-lags isolerglass. Balkong 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. Normal bruksslitasje på overflater. Noen riper i parkett. Støpte elementdekker i etasjeskillere.

Det er målt høydeforskjell på 5 mm gjennom rommet i stue og 2 mm i hovedsoverom.

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 42 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke mulig å kontrollere uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Dusj med innfellbare glassvegger. Innredning med heldekkende benkeplate og underlimt servant. Vegghengt toalett med skjult sisterner. Speil med lys. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling.

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er ventilatorhette i stål med 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. Det er sentralanlegg for varmt vann. Vannbåren gulvvarme. Fordelerskap er plassert i gang. Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 9 fordelingskurser. Overspenningsvern. Sentralt brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg og pulverapparat.

Info fra takstmann:

Nyere bolig med god standard. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er hakk og ripe i dørblad på innside.

- Våtrom - Overflater Gulv
Avvik: Svertesopp er registrert

Det er registrert svertesopp i fuger i overgang mellom gulv og veggflis i dusjsonen. Svertesopp oppstår ved at hår-/hud-/såperester blir liggende på overflater i et fuktig miljø.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Tekniske installasjoner - Varmesentral
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Parkering

Vanlig gateparkering. Det er mulig for garasjeleie i området.

Forsikringsselskap og Polisenummer

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. Oppgi nøkkelnummer.

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

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.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

A

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 990 000

Omkostninger kjøper

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

151 140 (Omkostninger totalt)

163 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

165 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 141 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 153 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 155 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 355 354 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 421 415 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om 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

71/10752

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: kr 2 119,-

TV/Bredbånd: kr 399,-

Adm. gebyr målere: kr 68,-

Gebyr Vann/avløp: kr 546,-

Fordeling felleskostnader er oppgitt av forretningsfører.

Fra 01.11.2025 har det blitt inngått avtale med EcoGuard for månedlig avregning av forbruk fjernvarme og varmt- og kaldtvann. Månedlig avregning av forbruk fjernvarme og vann kommer i tillegg til felleskostnader.

Informasjon gitt av forretningsfører.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 132

Andel fellesformue

Kr 30 932

Andel fellesformue dato

31.12.2025

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 63 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:

3030/81/260/63:

25.04.1952 - Dokumentnr: 102001 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Gjerdrumsgt. 8

Overført fra: Knr:3030 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:3030 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:3030 Gnr:81 Bnr:260

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1969 - Dokumentnr: 101548 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:260

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1969 - Dokumentnr: 101549 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:260

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1969 - Dokumentnr: 102651 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:3030 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:3030 Gnr:81 Bnr:260

Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.2022 - Dokumentnr: 1194329 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Axer Eiendom AS

Org.nr: 987 579 129

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: 63

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 71/10752

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

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

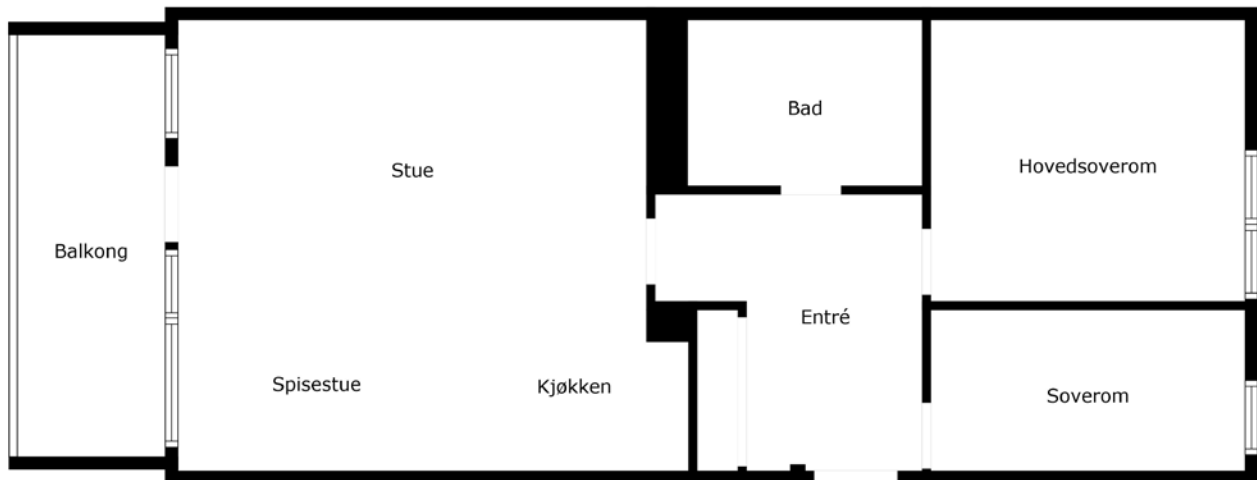
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.05.2026

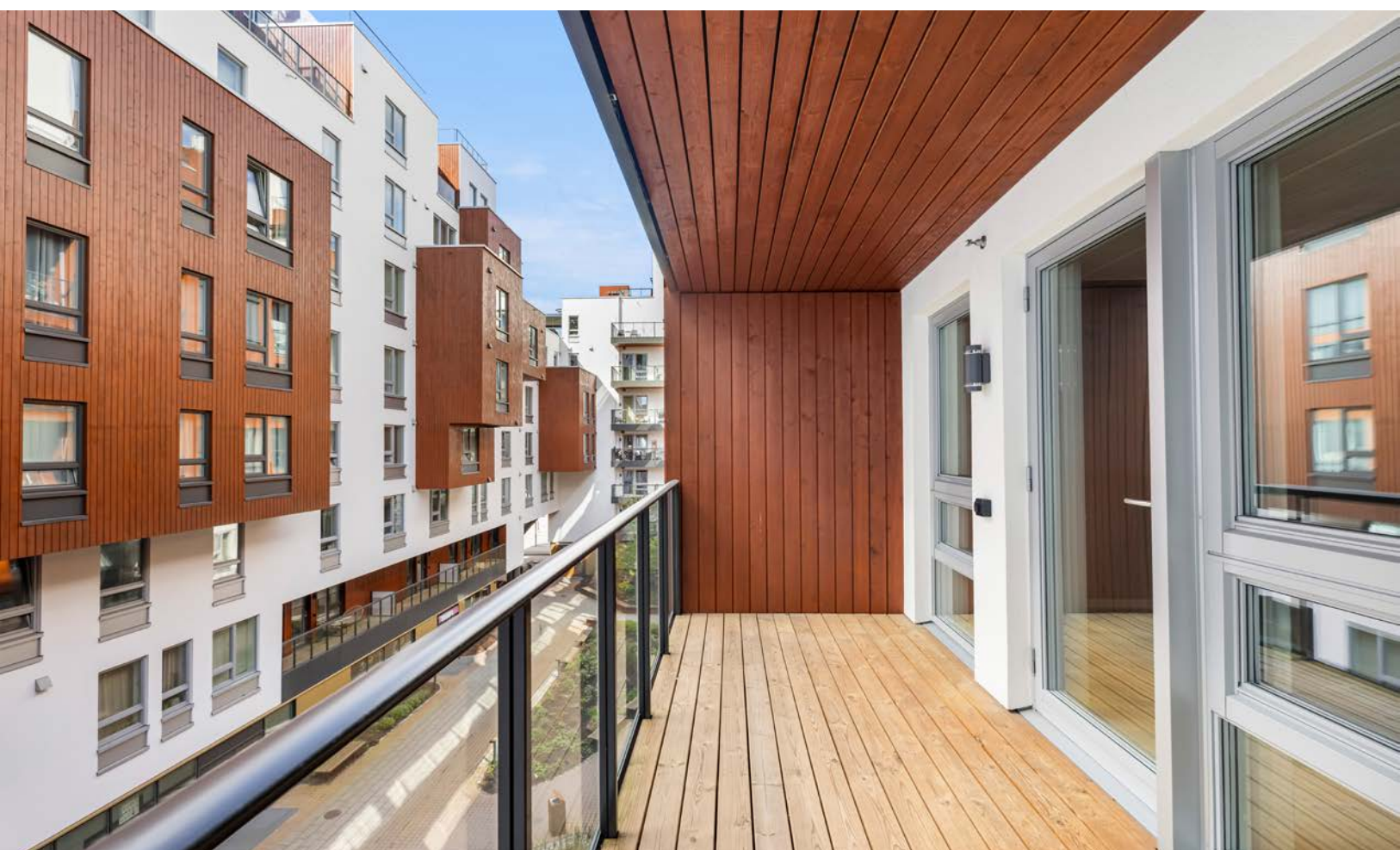




Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

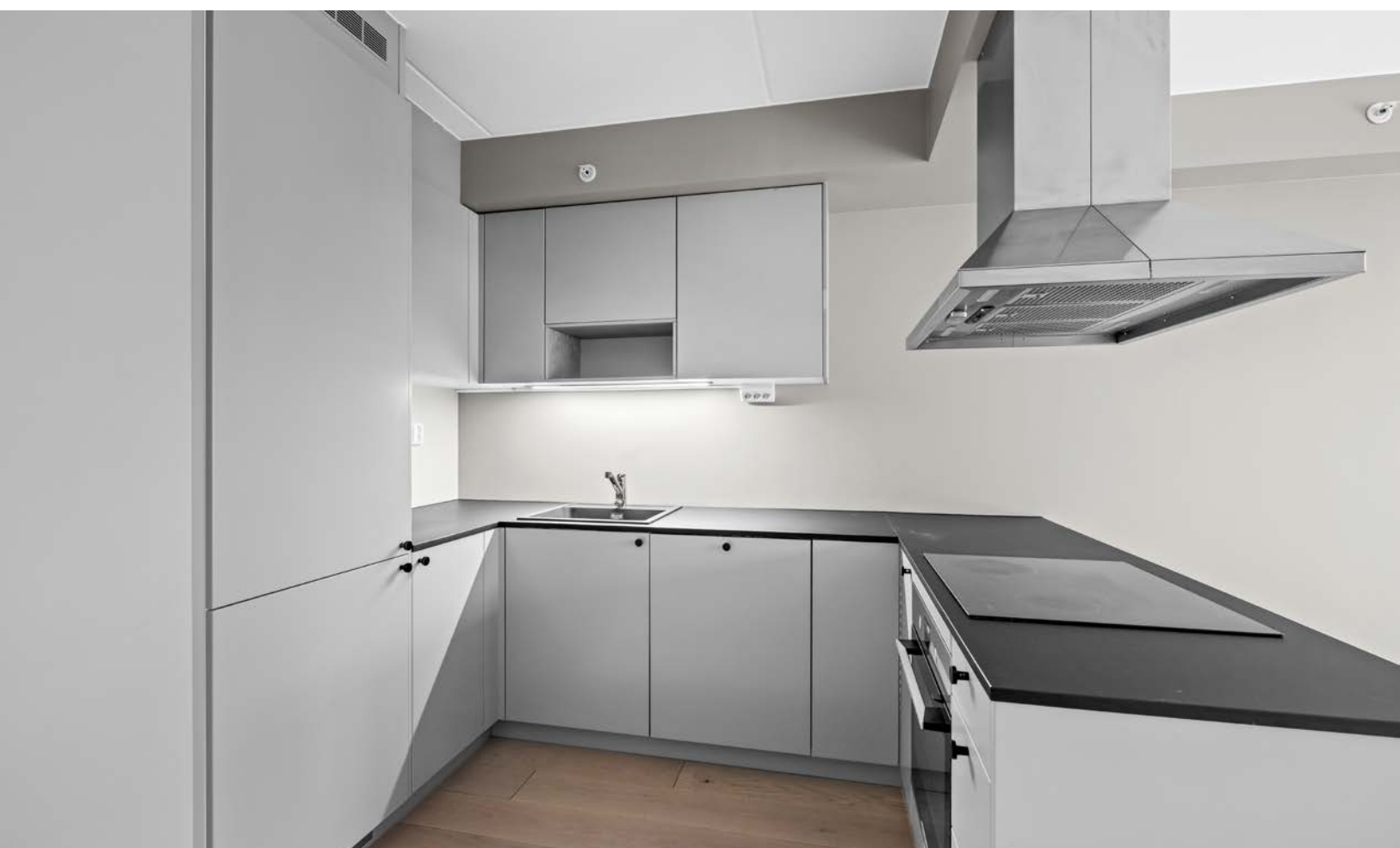












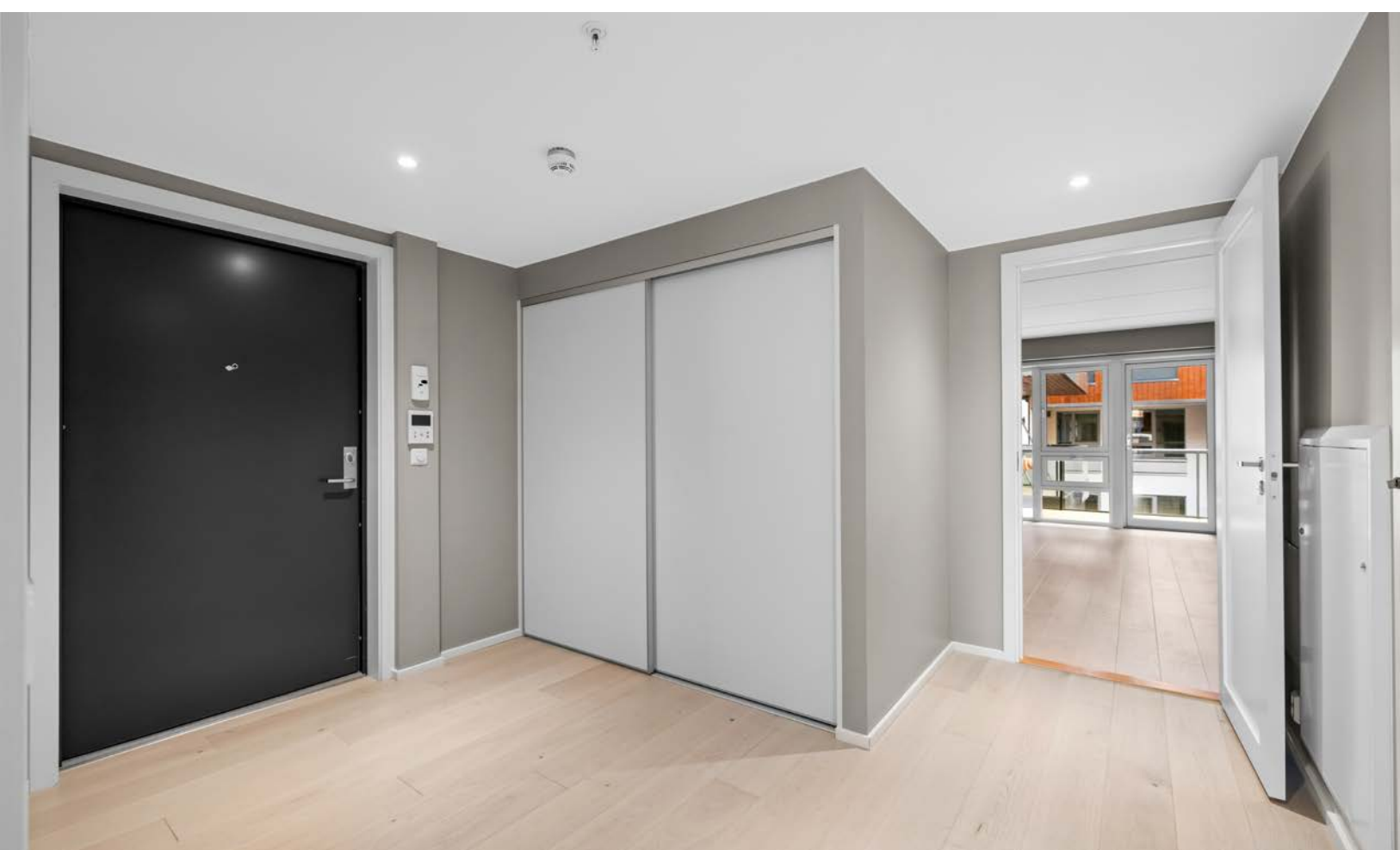





















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon 63 H0404 GA 44

 Gjerdrumsgata 20 A, 2000 LILLESTRØM  LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 260, snr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 09.05.2026

Oppdragsnr.: 18778-1835

Eiendomsverdi ref nr: IN5644

Foretak: Vambeseth Eiendom AS

Takstingeniør: Kai Ivar Vambeseth

Vår ref: Kai I. Vambeseth



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Vambeseth Eiendom AS

Takstingeniør Kai I. Vambeseth har jobbet som takstmann siden 2000. Før dette som tømrer, tømrmester 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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Avvik er beskrevet under konstruksjoner/bygningsdeler.

Eiet seksjon 63 H0404 GA 44 - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

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

Bygningen har malt balkongdør i tre med lakkerte aluminiumsprofiler på utside og 3-lags isolerglass.

Balkong med støpt dekke med påforet trykkimpregneret 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.

Det er normal slitasje på overflater. Noen riper i parkett. Støpte elementdekker i etasjeskillere.

Det er målt høydeforskjell på 5 mm gjennom rommet i stue og 2 mm i hovedsoverom.

Ved kontroll ble det avdekket mindre skjevheter/tallverdier som er innenfor NS 3600 sine måleverdier for skjevheter i etasjeskille.

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. Store møbler som senger o.l er ikke flyttet. 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.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall fra flis ved terskel til overkant slukrist er målt til 42 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke mulig å kontrollere uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. 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 sjekklister 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 ivaretatt.

Det bemerkes at sluk må renses.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er balansert ventilasjon.

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

[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 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. Hovedenhet er plassert i garderobeskap i entré.

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg. Fellesanlegg er ikke vurdert. Felles varmtvann i bygget. Fellesanlegg er ikke vurdert. Vannbåren gulvvarme. Fordelerskap er plassert i entré. Automatsikringer med innebygd jordfeilbrytere. 9 fordelingskurser. Overspenningsvern.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

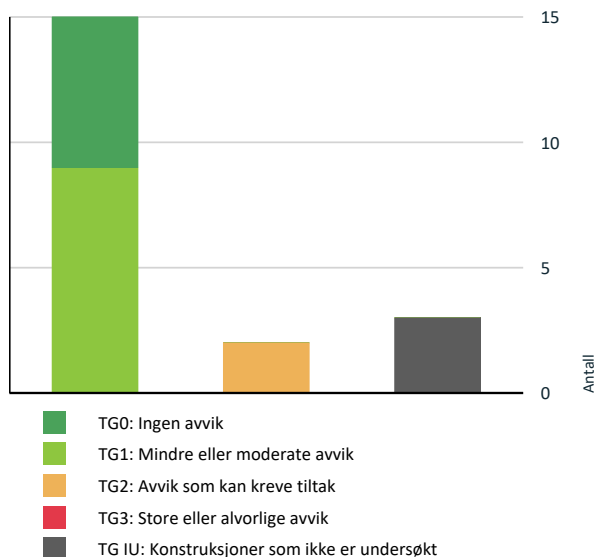
[Gå til side](#)

Eiet seksjon 63 H0404 GA 44

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegning som er oversendt av megler stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon 63 H0404 GA 44

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON 63 H0404 GA 44

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 1 Vinduer

Beskrivelse

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

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

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entredør Ei 30 R'w 40 dB.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hakk og ripe i dørblad på innside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring. Kosmetisk konsekvens.



TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med lakkerte aluminiumsprofiler på utside og 3-lags isolerglass.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1-stavs parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,53 meter i stue.

Det er normal slitasje på overflater. Noen riper i parkett.



Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpte elementdekker i etasjeskillere.

Det er målt høydeforskjell på 5 mm gjennom rommet i stue og 2 mm i hovedsoverom.

Ved kontroll ble det avdekket mindre skjevheter/tallverdier som er innenfor NS 3600 sine måleverdier for skjevheter i etasjeskille.

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. Store møbler som senger o.l er ikke flyttet. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet på tilgjengelige steder for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2022

Kilde: Offentlig informasjon



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Malt himling med downlights.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall fra flis ved terskel til overkant slukrist er målt til 42 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke mulig å kontrollere uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Det er registrert svertesopp i fuger i overgang mellom gulv og veggflis i dusjsjonen. Svertesopp oppstår ved at hår-/hud-/såperester blir liggende på overflater i et fuktig miljø.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuger bør vaskes eller skiftes ut. Svertesopp vil utvikle seg/øke i omfang hvis den ikke blir fjernet.



Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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 ivaretatt.

Det bemerkes at sluk må renses.



4. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Hovedenhet er plassert i garderobeskap i entré.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg. Fellesanlegg er ikke vurdert.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvann i bygget. Fellesanlegg er ikke vurdert.

TG 0 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme. Fordelerskap er plassert i entré.



Tilstandsrapport



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

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 Romerike Elektro AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Hele anlegget. Samsvarserklæring er datert 07.06.2022.
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 varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.



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

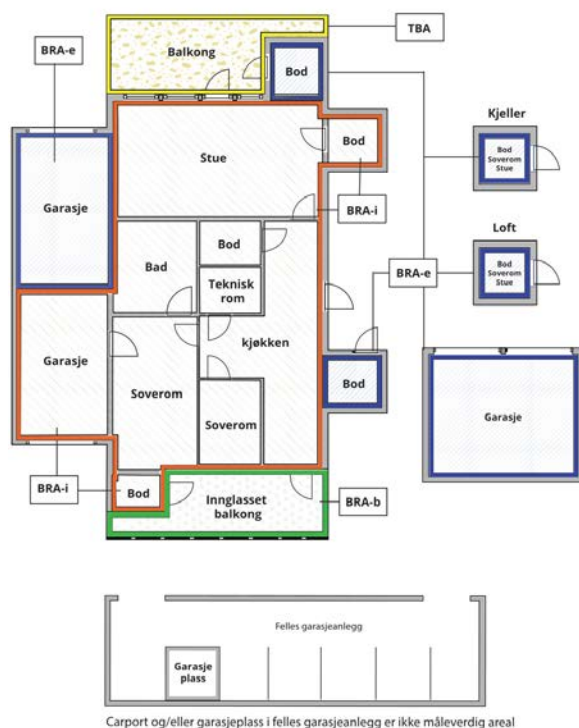
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boder
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 byggeteknisk 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 63 H0404 GA 44

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	72			72	9
Kjeller		5		5	
SUM	72	5			9
SUM BRA	77				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er utgang fra stue til balkong på ca. 9,1 m².

Kjellerbod merket 63 er målt til ca. 5,4 m².

Heis i bygget: 15 personer/ 1125 kg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning som er oversendt av megler stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Kai Ivar Vambeseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	260		63	3223.4 m ²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant
Adresse Gjerdrumsgata 20 A							
Hjemmelshaver Fk34 li AS							
Boligselskap Fagerborgkvartalet sameie	Eierandel 71 / 10752		Forretningsfører USBL			Organisasjonsnr 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.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	4297662			
Kommentar Fellespolise				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

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.

PERSONVERN

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Marius Solstad Flood

Boligen

2000 LILLESTRØM

3205-81/260/0/63

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Ikke kjennskap til.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Trine Nilsen

Dato utkjørt: 04.05.26 Side 1 av 2

Fagerborgkvartalet Sameie	Vår ref.: 2119/63
Gjerdrumsgata 20 A	Type: Boligsameie
2000 LILLESTRØM	Eiere: FK34 II AS
Organisasjonsnr: 929 371 348	Seksjonsnr: 63

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 132

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 119
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	399
	Adm. gebyr målere	68
	Gebyr Vann/avløp	546

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	30 932	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 003
		Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 63	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022
Gårds/bruksnr: 81/260 - seksjon:63
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 3223.4

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	05.10.2022	Første innflytting:	05.10.2022	SSBnr:	H0404
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Trine Nilsen

Dato utkjørt: 04.05.26 Side 2 av 2

Fagerborgkvartalet Sameie

Vår ref.: 2119/63

Gjerdrumsgata 20 A

Type: Boligsameie

2000 LILLESTRØM

Eiere: FK34 II AS

Organisasjonsnr: 929 371 348

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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. Oppgi nøkkelnummer.



Skatteetaten

Dato
13.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HEDDA TENGESDAL JOHNSEN
Middelthuns gate 17C H0503
0368 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3205 LILLESTRØM

Gnr 81 Bnr 260 Fnr 0 Snr 63

Eiendommens adresse:

Gjerdrumsgata 20A, 2000 LILLESTRØM

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 355 354
Som sekundærbolig: kr 5 421 415

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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 forsikrings saker.
- 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. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til 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 garasje plass

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

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

Resultatregnskap 2024 Fagerborgkvartalet Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	4 478 988	5 622 150	4 454 000	4 598 378
Sum leieinntekt		4 478 988	5 622 150	4 454 000	4 598 378
Andre inntekter					
Diverse inntekt	5	480 829	757 012	0	0
Sum annen inntekt		480 829	757 012	0	0
Sum inntekt		4 959 817	6 379 162	4 454 000	4 598 378
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	6	37 012	35 250	35 000	37 012
Styrehonorar	6	262 500	250 000	255 226	263 524
Driftskostnad					
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
Sum kostnad		4 798 613	3 803 134	4 400 743	4 474 615
Driftsresultat		161 203	2 576 028	53 257	123 763
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		198 807	129 728	0	0
Netto finansposter		-198 807	-129 728	0	0
Årsresultat		360 010	2 705 756	53 257	123 763
Overført sameiekapital		360 010	2 705 756	0	0
SUM OVERFØRINGER		360 010	2 705 756	0	0

Balanse 2024 Fagerborgkvartalet Sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
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
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 747 623	5 676 776
Sum omløpsmidler		8 279 851	9 025 968
SUM EIENDELER		8 279 851	9 025 968

Balanse 2024 Fagerborgkvartalet Sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 348 894	3 988 883
Sum opptjent egenkapital		4 348 894	3 988 883
Sum egenkapital	14	4 348 894	3 988 883
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
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
Sum kortsiktig gjeld		3 930 958	5 037 085
Sum gjeld		3 930 958	5 037 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 279 851	9 025 968

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 regnskapskikk.

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 polisnr. 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 prinsippnotene.

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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	4 174 572	5 349 005	4 174 000	4 292 137
Sum leieinntekt	4 174 572	5 349 005	4 174 000	4 292 137
Andre inntekter				
Diverse inntekt	184 110	248 660	0	0
Sum annen inntekt	184 110	248 660	0	0
Sum inntekt	4 358 682	5 597 665	4 174 000	4 292 137
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	35 221	33 544	33 500	35 221
Styrehonorar	249 795	237 900	244 463	250 819
Driftskostnad				
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
Sum kostnad	4 088 413	3 106 370	3 775 964	4 256 247
Driftsresultat	270 268	2 491 295	398 036	35 890
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	198 807	129 728	0	0
Netto finansposter	-198 807	-129 728	0	0
Årsresultat	469 075	2 621 023	398 036	35 890
Overført sameiekapital	469 075	2 621 023	0	0
SUM OVERFØRINGER	469 075	2 621 023	0	0

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 01

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	166 416	159 145	166 000	170 491
Sum leieinntekt	166 416	159 145	166 000	170 491
Andre inntekter				
Diverse inntekt	296 719	508 352	0	0
Sum annen inntekt	296 719	508 352	0	0
Sum inntekt	463 135	667 497	166 000	170 491
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	1 791	1 706	1 500	1 791
Styrehonorar	12 705	12 100	10 763	12 705
Driftskostnad				
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
Sum kostnad	596 517	667 497	531 279	148 368
Driftsresultat	-133 382	0	-365 279	22 123
Arsresultat				
Arsresultat	-133 382	0	-365 279	22 123
Overført sameiekapital	-133 382	0	0	0
SUM OVERFØRINGER	-133 382	0	0	0

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

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

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
Sum	4 478 988	5 622 150

Note 5 - Andre driftsinntekter

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

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
Sum	299 512	285 250

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
Sum	1 006 946	1 007 357

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
Sum	80 739	152 142

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
Sum	20 560	171 226

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
Sum	1 502 010	703 304

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
Sum	158 677	195 024

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 branntetting 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
Sum	25 347	17 845

Note 13 - Tap

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

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 988 883	360 011	4 348 894
Sum opptjent egenkapital	3 988 883	360 011	4 348 894
Sum egenkapital	3 988 883	360 011	4 348 894

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, forsikringselskap, 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 forsikrings saker mot utbygger, forsikringsselskap og engasjert konsulentselskap.
- Reklamasjonssak angående bilheiser, hyppig driftsstans og manglende nødandropsfunksjon 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

Forsikrings saker 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 beskjærer 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.

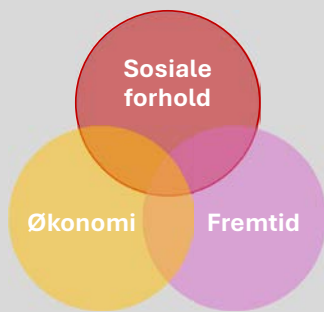
Versjon av 04. mars 2025

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 varslingsystem 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 prioriterer 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 tilfredsstillter 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.

Oppfølging og evaluering av strategien

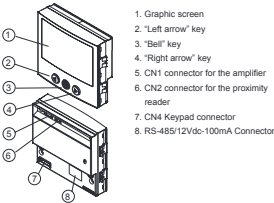
Styret skal gjøre sine valg basert på en langsiktig strategi og presentere status og resultater av tiltak i forbindelse med årsmøtet.

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.





- Graphic screen
- "Left arrow" key
- "Bell" key
- "Right arrow" key
- CN1 connector for the amplifier
- CN2 connector for the proximity reader
- CN4 Keypad connector
- RS-485/12Vdc-100mA Connector

START-UP PROCESS

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

2. 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)

3. 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 Mercuri, in home 120345, could be called with the code 1ZG. 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.

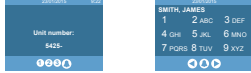
MAKING CALLS

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 the call options you 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.

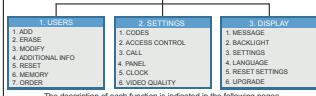
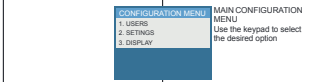
With an ALPHANUMERIC keypad activated, by pressing the "B" we access the marking keypad. If a MAPPED call, this keypad appears by pressing any key.



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

With an ALPHANUMERIC keypad activated, by pressing the "B" key we access the keypad. Enter the username and press the bell key.

PROGRAMMING ACCESS



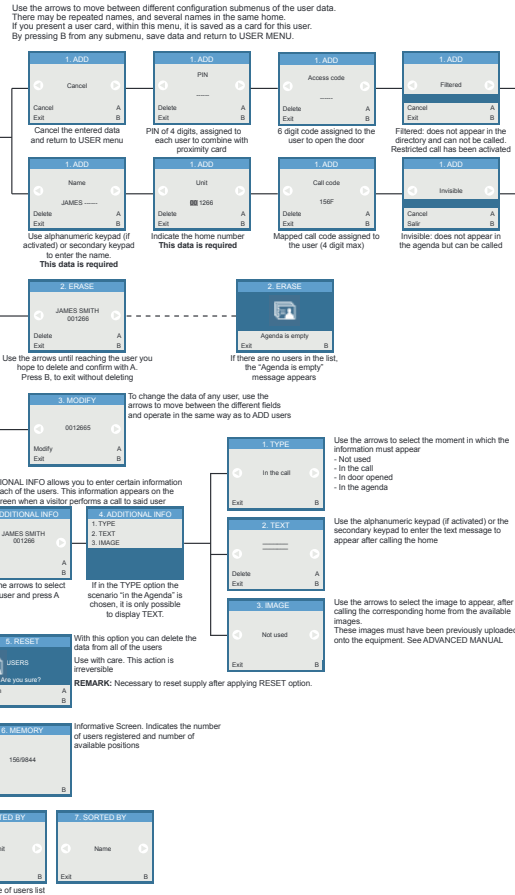
TECHNICAL SPECIFICATIONS

- 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 40, 10 onwards.
- This display is compatible with Display Plus software version V 02.00.001 and higher.

USER MENU

1. USERS
2. ERASE
3. MODIFY
4. ADDITIONAL INFO
5. RESET
6. MEMORY
7. ORDER

USER MENU allows you to configure the different users' data



CONFIGURATION MENU

3. SETTINGS The CONFIGURATION MENU lets you set the panel's parameters
Select, via the numeric keypad, the desired configuration

1. CODES
2. ACCESS CONTROL
3. CALL
4. PANEL
5. CLOCK
6. VIDEO QUALITY

1. CODES

1. ENABLE CODE
2. CODE DIGITS
3. INSTALLER
4. ACCESS TIME

Enable or disable the keypad to use the different identification codes

Enter the identification code length

Enter the administrator code

Enter the postman's code and the start and end time between which you can access

2. ACCESS CONTROL

1. DOOR OPEN TIME
2. HALL TIME
3. PROX READER
4. PIN REQUEST

This option allows you to configure the entrance control parameters

1. DOOR OPENING TIME
2. HALL TIME

Lock-release activation time in seconds, when opened from the residence

Lock-release activation time in seconds, when opened from the entrance hall's button

3. PROX READER
4. PIN REQUEST

Type of cards to be used: Wiegand or Data/Clock

Indicate whether a PIN code associated with the proximity card will be used (enabled) or not (disabled)

3. PROX READER
4. PIN REQUEST

Enables conversion so that the ID screen printed on Fermac cards and keyfobs matches the code entered from Display Plus SW.

3. CALL

1. CALL FILTER
2. CALL CODES
3. AUTO HANG UP
4. CALL DIGITS

This option allows you to configure the way in which you can make calls to the homes

1. CALL FILTER
2. CALL CODES
3. AUTO HANG UP
4. CALL DIGITS

Enabled, you can only call homes from the directory, and if they are not filtered

Enabled you can use the alphanumeric call codes via the number keypad

Automatic hanging up

To select the number of call digits from the General Entrance 4 or 6. To select this option you must choose 4. PANEL / 3. PANEL TYPE: General Entrance

4. PANEL

1. PANEL NUMBER
2. PANEL NUMBER
3. PANEL TYPE
4. MASTER
5. ZOOM
6. BLOCK
7. SUB-BLOCK

This option allows you to configure the way in which you can make calls to the homes

Indicate the panel number according to the installation's overall characteristics. DUOX: Between 0 and 9

Indicate the panel type according to the installation's overall characteristics:
- General Entrance
- Block Entrance
- Sub-block

Indicate the sub-block number according to the installation's overall characteristics. Between 00 and 99

Indicate the block number according to the installation's overall characteristics. Between 00 and 99

Indicates the mode in which the display will show the zoom

Configure the panel as MASTER to allow for the programming of terminals. If there is another MASTER panel, it would remain deactivated

5. CLOCK

1. SHOW
2. FORMAT
3. SET DATE
4. SET TIME
5. DAYLIGHT SAVING
6. NIGHT TIME

Time and display options
Select the desired option with the keypad

2. FORMAT
3. SET DATE

Select the date presentation format:
- DDMMYYYY
- MMDDYYYY
- YYYYMMDD
- YYYYDDMM

Select if you want a 12h or 24 h format

Enter the current date. Select the date with the arrows.
A: Delete marked data
B: Confirm

6. NIGHT TIME

1. START TIME
2. END TIME
3. VOLUME

Enter the start and end for nocturnal schedule (reduced audio volume)

Select the date with the arrows.
A: Delete marked data
B: Confirm

5. DAYLIGHT SAVING

Disabled

Select between European, American or manual daylight savings

4. SET TIME

Hour: 17
Minutes: 15

Enter the current time. Select the date with the arrows.
A: Delete marked data
B: Confirm

6. VIDEO QUALITY

1. START TIME
2. END TIME
3. VOLUME

Hour: 08
Minutes: 20
Volume: 1

Adjust audio level nocturnal schedule (0-9)

6. VIDEO QUALITY

Premium

Standard

DISPLAY MENU

1. DISPLAY

1. MESSAGE
2. BACKLIGHT
3. SETTINGS
4. LANGUAGE
5. RESET SETTINGS
6. UPGRADE

DISPLAY MENU: This allows you to set the display information. Select, via the numeric keypad, the desired configuration

2. BACKLIGHT

100%

Screen brightness settings as a percentage

3. SETTINGS

1. ALPHA KEYPAD
2. SCREEN TIME
3. SCREEN ACTIVATION
4. AGENDA
5. BUILDING NAME
6. SHOW PICTURES
7. KEYPAD SOUND

Screen settings

4. LANGUAGE

English

Select the language for the display information

5. RESET SETTINGS

Are you sure?

Delete the unit's settings. Use with care. This option is irreversible

6. UPGRADE

1. PICTURES
2. TEXTS
3. FIRMWARE

Use the keypad to select the desired update. Updates via the RS-485 port (See advanced Manual for more details)

MESSAGE

1. MESSAGE

JAMES SMITH
010208

Modify
Delete
Exit

2. MESSAGE

JAMES SMITH

Delete
Exit

1. START TIME
2. END TIME

Hour: 08
Minutes: 20

Hour: 23
Minutes: 15

Deleted: The numeric keypad acts as alphanumeric

Loop time in the standby screen

1. ALPHA KEYPAD
2. SCREEN TIME
3. SCREEN ACTIVATION

Disabled

Key or sensor

4. AGENDA
5. BUILDING NAME
6. SHOW PICTURES
7. KEYPAD SOUND

4 names per screen

SKYLINE TOWER

Delete
Modify
Exit

Indicate the building's name or similar

6. SHOW PICTURES

Search name and press

Enabled: Active the sound of the keypad

Enabled/Disabled the different images of the carousel

1. PICTURES
2. TEXTS
3. FIRMWARE

Are you sure?

Are you sure?

Are you sure?

For more information, visit www.fermac.com
Contact: trg@fermac.com | www.fermac.com/contact

The 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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Fagerborgkvartalet Sameie mandag 24.03.2025 kl. 18:00 - Folkets hus, Lillestrøm.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anine Edsbergløkken Skum

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cathrine Braune

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn Lehn.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 35

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 36

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent.

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.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt 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.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 262 500,- ble godkjent

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.

Styret la i utgangspunktet frem følgende forslag til ny ordlyd i vedtektene:

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

Styret kastet deretter sitt eget forslag til vedtak, og la frem følgende benkeforslag under årsmøtet:

§ 2.2 : Skilt, reklame og fasader skal ta hensyn til byggets arkitektur, annet publikumsrettet eksteriør skal ta hensyn til beboere og publikum.

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

Vedtak:

Benkeforslaget ble vedtatt.

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.

Styret foreslår å legge til et nytt pkt. 8.3 i Vedtektene:

«Boligsameiets representanter i styret er også garasjesameiets styre. Det skal ikke føres eget regnskap, men ovenfor årsmøtet skal det fremlegges avdelingsspesifisert regnskap for garasjesameie (avdeling 21).»

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

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

Der hvor det benyttes parkeringsseksjon, erstattes dette med garasjeeksjon, slik at det blir likelydende.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

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.

Styret foreslår å oppdater 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.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 35

Antall blanke stemme: 1

5.4 Vedtektsendring 4 - Kostnad belysning

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

Styret foreslår at §4.1 (3) pkt. 4 får følgende tilleggstekst:

"herunder også strøm til felles utebelysning."

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

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. Styret foreslår å endre teksten til:

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

Det ble diskutert om det var nødvendig å legge driftsavtalen som vedlegg til vedtektene. Dersom avtalen legges til vedtektene må avtalen stemmes over av årsmøtet med 2/3 flertall. Det ble konkludert med at avtalen er like gjeldende utenfor vedtektene, og at endringer i avtalen må gjøres av avtalens parter utenfor årsmøtet.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.6 Vedtektsendring 6 - Valg av nærings sin styrerepresentant

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

Styret foreslår følgende tekst under §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 en 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.

"Næringsseksjonens representant velges av eierne av næringsseksjonene."

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

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.

Styret foreslår derfor at strategidokumentet skal legges inn som vedlegg til vedtektene og at vedtektene får 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 et vedlegg til disse vedtektene.

Det kom benkeforslag om at strategiplanen vedtas uten å legges som vedlegg til vedtektene. Eventuelle endringer i strategiplanen må stemmes over på årsmøtet ved alminnelig flertall.

Vedtak:

Benkeforslaget ble vedtatt.

5.8 Vedtektsendring 8 - Næring sin bruk av kjellerareal

For å tydeliggjøre næring sin tilkomst i kjellerarealet 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.

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 arealer 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.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

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.

Styret anbefaler at følgende setning fjernes:

- Kostnader med bildeling

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

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.

Styret anbefaler at følgende setning fjernes:

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.11 Vedtektsendring 11 - Garasjesameiets øverste myndighet.

I vedtektene for Garasjesameiet beskrives Sameiermøte som øverste myndighet.

Styret foreslår å endre Sameiermøte til Årsmøte.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

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.

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

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.

Styret foreslår å avvente salget videre.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

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.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

Antall stemmer for: 4

Antall stemmer mot: 32

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.

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.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

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,-

Årsmøtet diskuterte rundt saken, og styret kunne informere om at sameiet allerede har en sparekonto som kan brukes til å sette av midler til fremtidig vedlikehold. Det var dermed ikke nødvendig å stemme over opprettelsen av vedlikeholdsfond, men om man skulle starte med å sette av en månedlig sum.

Styret ønsker å undersøke mer rundt sameiets likviditet for å kunne legge en bedre plan for avsetning til vedlikehold i fremtiden. Styret ønsker å legge frem mer informasjon innen neste års ordinære årsmøte. Årsmøtet stemte om å inkludere dette som et forslag til vedtak i saken (vedtatt).

Vedtak:

Forslag til vedtak om å opprette et vedlikeholdsfond og sette av en månedlig sum: Ikke vedtatt.

Forslag om å ta opp igjen saken innen neste ordinære årsmøte, etter at styret har undersøkt videre rundt selskapets likviditet: Vedtatt.

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 fordringene vi har gjennom året,

Vedtak:

Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Trond Ekløv er på valg, og ønsker ikke gjenvalg.

Olav Nybråten er på valg, og ønsker ikke gjenvalg.

Forlag til vedtak:

Stig-Christian Berntsen velges som styremedlem for 2 år.

Tine Cecilie Hansen velges som styremedlem for 2 år.

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.

Kjersti Helene Brynhildsen Spone meldte seg som kandidat til verv som styremedlem på årsmøtet.

Vedtak:

Valgt ble: Stig-Christian Berntsen for 2 år.

Valgt ble: Kjersti Helene Brynhildsen Spone 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.

Vedtak:

Valgt ble: Tor Møien for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Kandidater til valgkomiteen meldte seg på årsmøtet.

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn Lehn

Valgt ble: Sanmol Sing Sidhu

Valgt ble: Omnik Kaur Bisal

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 (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenhetene, 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) Bruksenhetene 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 adkomst 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 form

§ 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 sameierbrøken.

(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, snøsmelleanlegg, 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, grunnvannpumper, 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 (bildelingsplasser) 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, sikringskap 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 hærverk.

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 utskifting av isolerglass.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting 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 utskifting 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 utskifting 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/utskifting 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 forpliktes 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 tjuen 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.

Bli 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 seksjonseierne 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 besluttes, 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 rådigheten 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 sjananse 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 skilte 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 avstemning 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 Fagerborgkvarartalet 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 veto rett 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 døgnåpen gangpassasje over gnr.81 bnr. 260 ved tinglyst erklæring, tinglyst 24.01.2019 dok.nr. 103184.

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 gjesteparkingsplasser 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 verkstedslignende 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, pantssettelse 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 forkjøps- eller innløsningsrett

Sameierne har ikke forkjøps- 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 pantssettelse 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 fratjålet 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. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 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 tvangsfullbyrdsloven § 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.

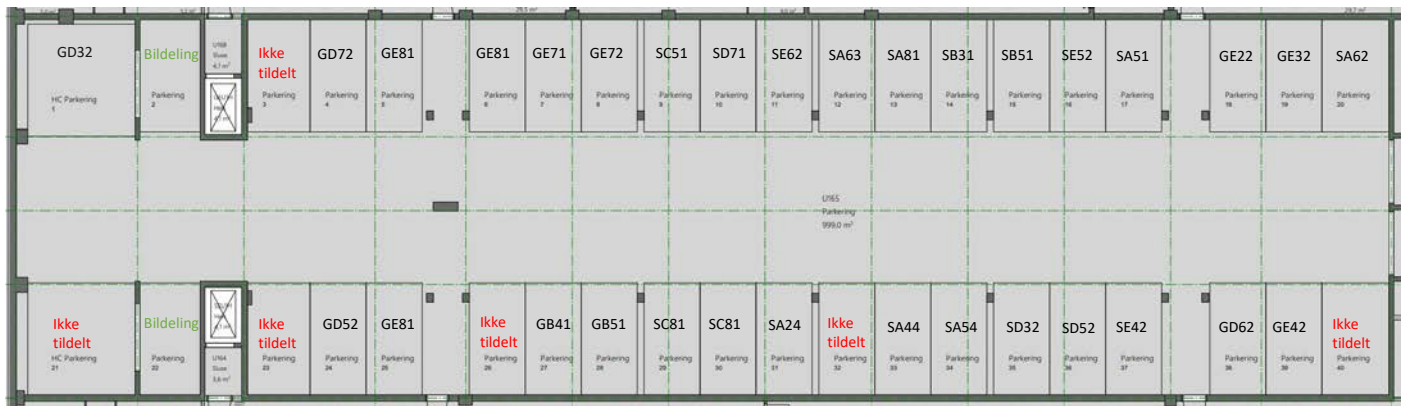
§17 Sameieloven

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.

Husordensregler



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, støvende aktiviteter etc. er ikke tillatt etter kl. 21.00. Søndager -og helligdager er det ikke tillatt med støvende 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 støvende arbeider. Ved støvende 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.

Husordensregler



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 Garasjelegget

For garasjelegget gjelder følgende:

- All kjøring i garasjelegget må være forsiktig og hensynsfull, og farten skal være lav.
- Det er bare tillatt å parkere bil på egen parkeringsplass.
- På garasjelegget 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.
- Garasjelegget 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

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig kirke
- Kjørevei

- Gate med fortau
- Gang- / sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

- Bolig / Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg

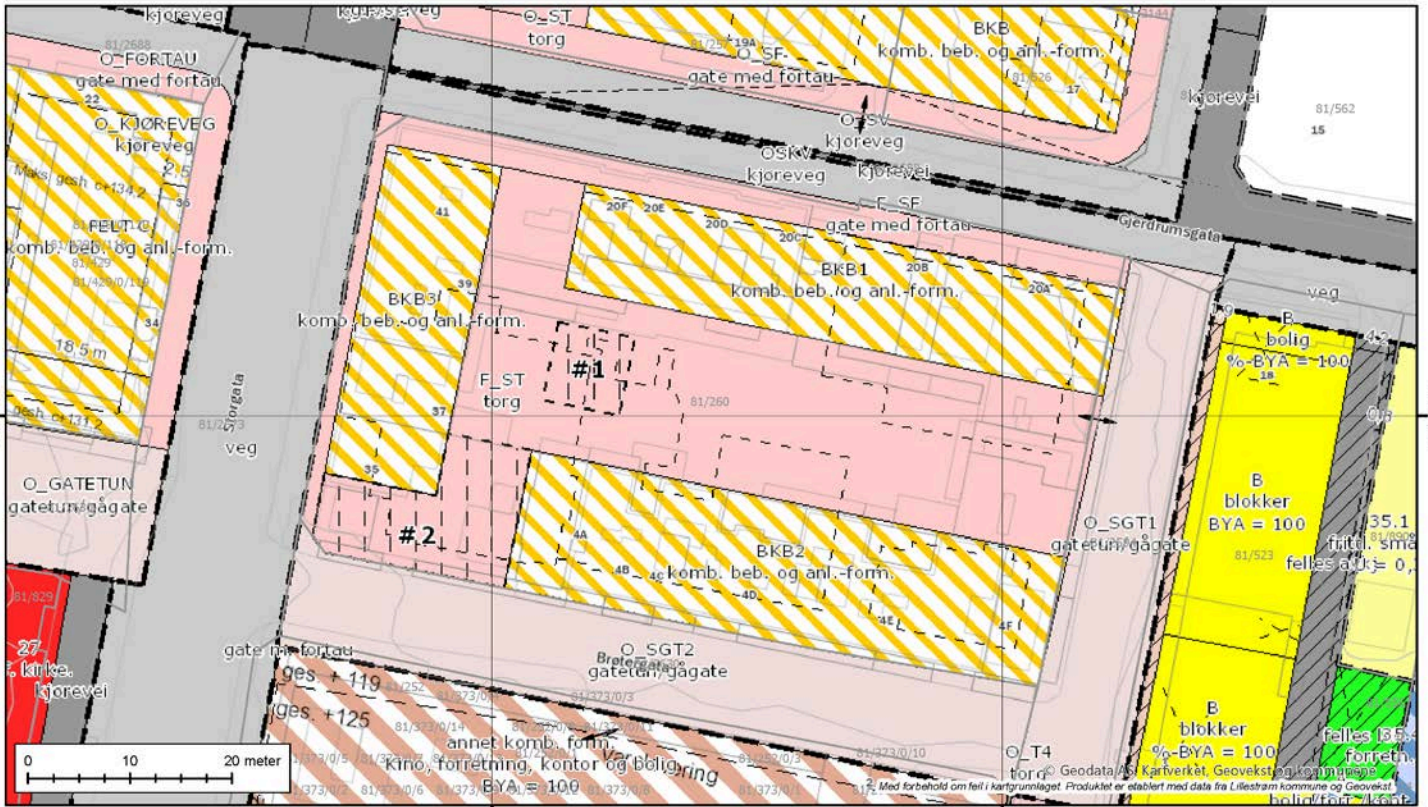
Tegnforklaring:

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- Andre bestemmelseshejmler
- 1242 - Avkjørsel

- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisktlinje

- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Målestokk: 1:500
 Papirstørrelse: A4
 Produsert: 28.01.2025
 Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.



614450

614500

- KpArealformalOmrade**
- Boligbebyggelse, nåv.
 - Sentrumsformål, nåv.
 - Tjenesteyting, nåv.

- Veg, nåv.
- Grønnstruktur generell, nåv. UTGÅTT
- Park, nåv.

- Park, framt.
- KpHensynssoneOmrade**
- Kp angitt hensynssone
- Kp Gjennomføringszone

- KpJuridiskLinje**
- Byggegrense
- KpSamferdsellinje**
- 1122 - Hovedvei N

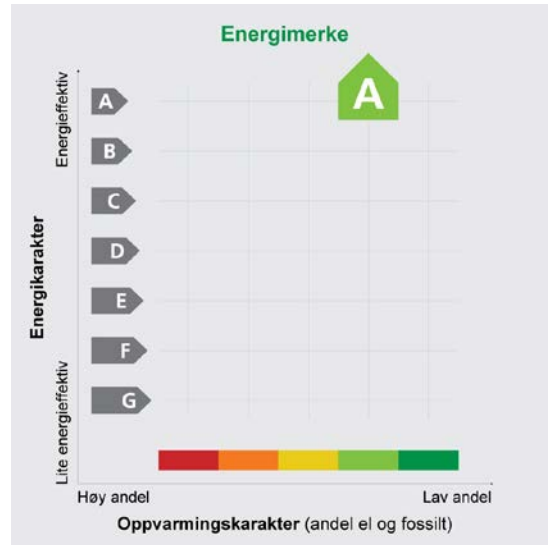
- 1125 - Adkomstvei N
- 1156 - Kollektivtrase F
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.01.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.



Adresse	Gjerdrumsgata 20A
Postnr	2000
Sted	Lillestrøm
Leilighetsnr.	
Gnr.	81
Bnr.	260
Seksjonsnr.	63
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0404
Merkenr.	A2022-1435315
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

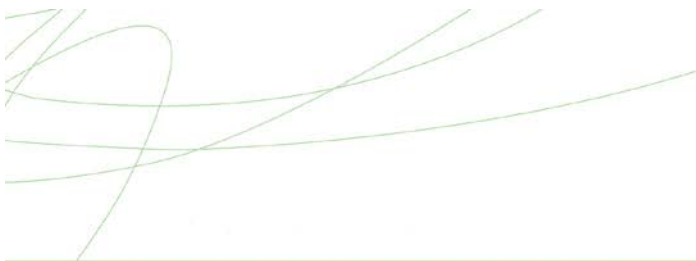
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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.

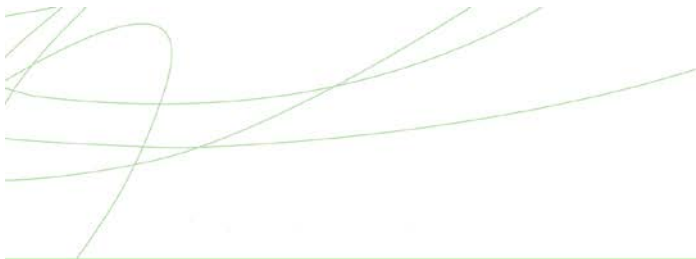
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

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 eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



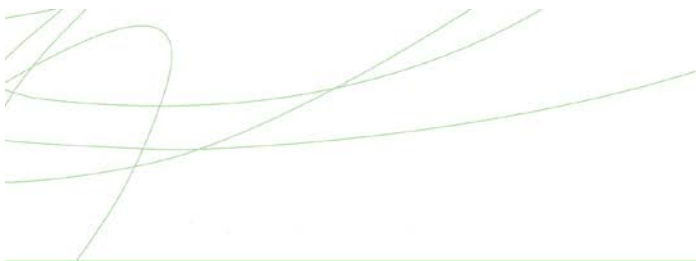
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	71,0	
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, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gjerdrumsgata 20A

Postnr/Sted: 2000 Lillestrøm

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0404

Dato: 28.08.2022 19:29:51

Energimerkenummer: A2022-1435315

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Optihus AS v/ ATL

Gnr: 81

Bnr: 260

Seksjonsnr: 63

Festenr:

Bygnnr:

Enhet

Inngangsverdi

Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)

MatrikkelEnhetsIdentId

ByggIdentId

BruksenhetsIdentId

AdressIdentId

VegAdressIdentId

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr. 3030

Gnr. 81

Bnr. 260

Snr. 63

Fnr.

Gateadresse Gjerdrumsgata 20A

Postnummer 2000

Poststed Lillestrøm

Bygningsnr.

Bolignr. H0404

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	
<hr/>	
Areal yttervegger	15 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m ²
Oppvarmet BRA	71 m ²
Totalt BRA	71 m ²
Oppvarmet luftvolum	178 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,99 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	2,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	10.08.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,98 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,98 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
<hr/>	
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
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 ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,37
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,18
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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,96
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80
Andeler og årgjennomsnittlige 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	0,820
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 biobrenselbaserte 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	21,0
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,5
Varmtvann	29,8
Vifter	3,6
Pumper	0,8
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	88,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6589 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	92,41 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4219 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	92,41 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6589 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3584 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3005 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6589 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	43,8 %
--------------------------------------	--------

Gjerdrumsgata 20A

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Lillestrøm kirke Linje 100, 340	2 min 0.1 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	27 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 21.4 km

Skoler

Volla skole (1-7 kl.) 448 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 579 elever, 23 klasser	21 min 1.5 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 745 elever, 33 klasser	5 min 2.1 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 503 elever, 27 klasser	19 min 1.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	5 min 0.4 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	18 min 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Lillestrøm	4 min
Måsan Aktivitetssenter - Lillestrøm ...	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

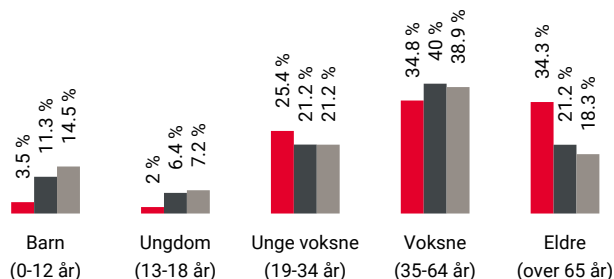
Bra 75/100



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) 15 barn	4 min 0.3 km
Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.6 km
Volla barnehage (1-5 år) 179 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Lundkvartalet Søndagsåpent	0.1 km
Meny Lillestrøm	3 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 situatene 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



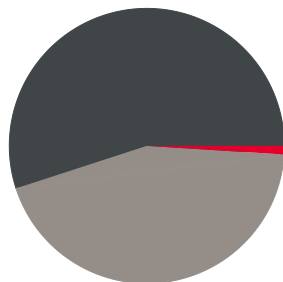
Vedlikehold veier

Godt velholdt 79/100

Sport

🏃 Lillestrøm videregående Aktivitetshall	3 min 🚶	0.2 km
⚽ A.C.Svartstadgt. ballplass Ballspill	9 min 🚶	0.7 km
🏋️ Sterkere Trening	1 min 🚶	
🏊 EVO Lillestrøm	7 min 🚶	

Boligmasse



■ 1% enebolig
■ 55% blokk
■ 44% annet

«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

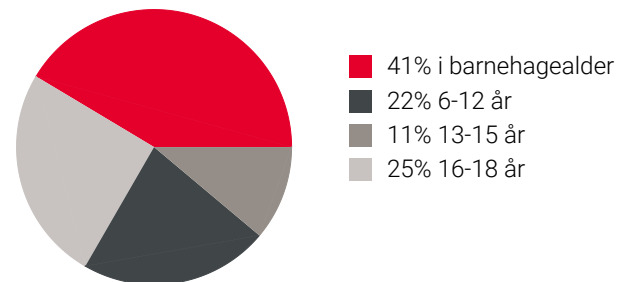
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Lillestrøm Torv	4 min 🚶
🏪 Boots apotek Lillestrøm	3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



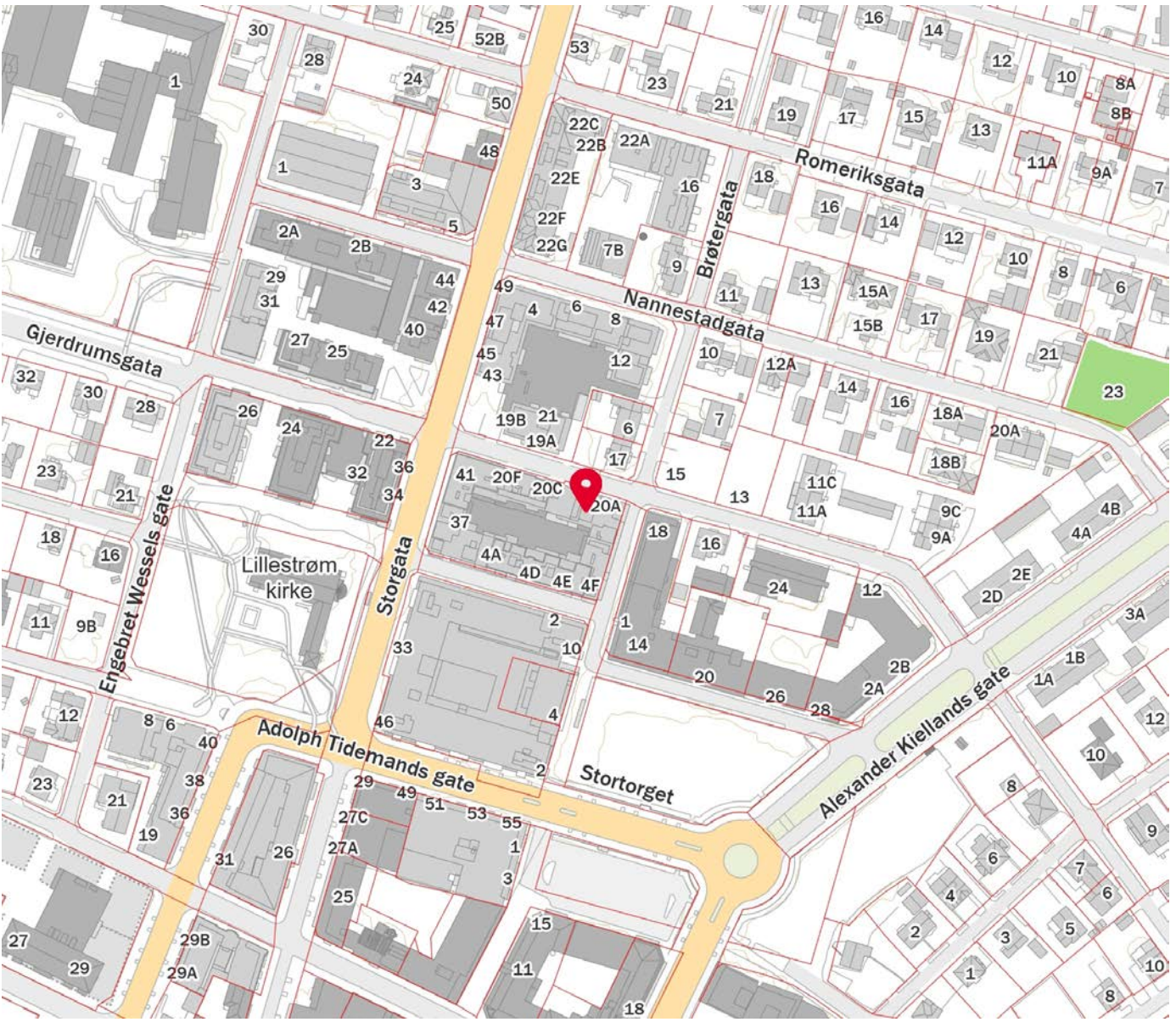
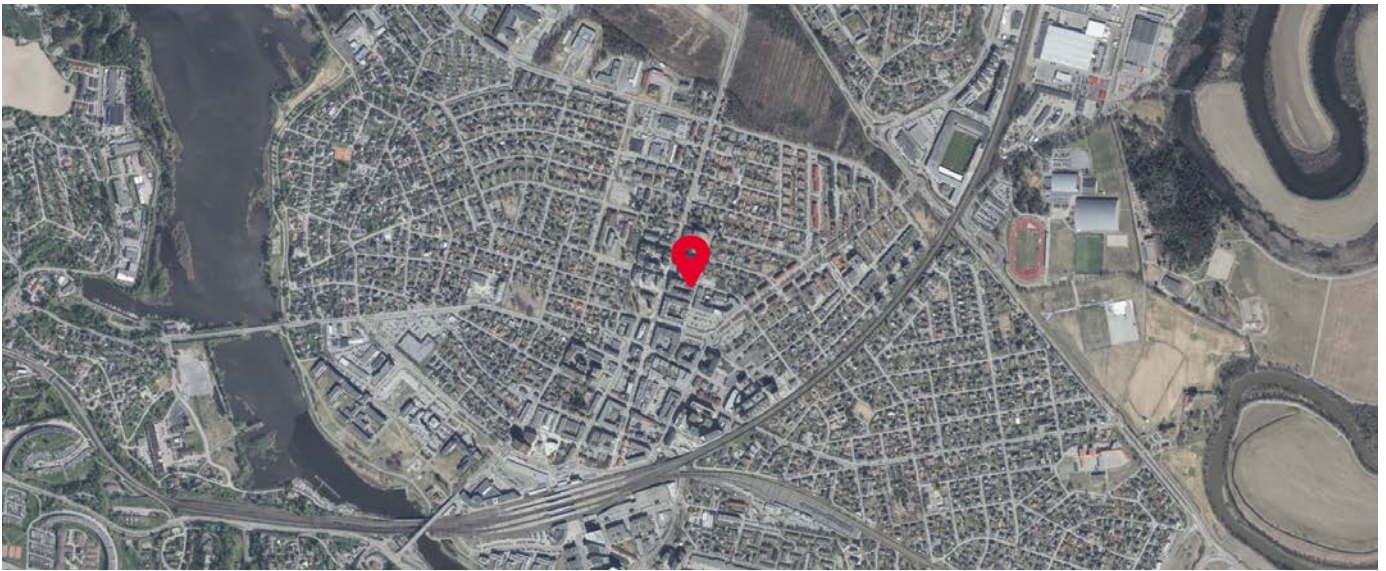
0% 55%

■ Lillestrøm Torv
■ Lillestrøm
■ Norge

Sivilstand

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

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 situatene 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



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Gjerdrumsgata 20A-H0404/GA44
2000 LILLESTRØM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Huser

Oppdragsnummer:

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

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 viderefordlet 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