PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

GJERDRUMSGATA 20F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

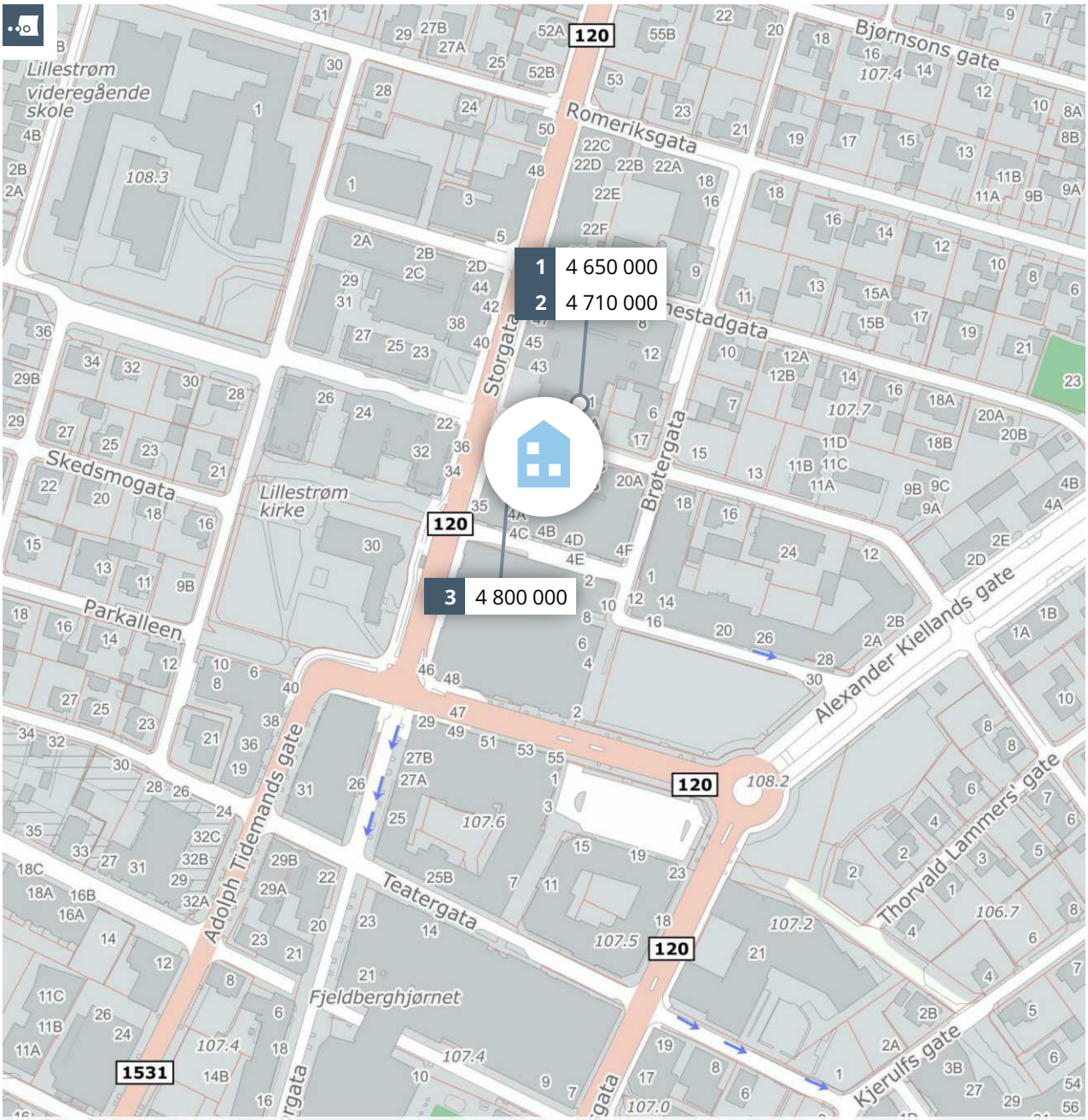
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GJERDRUMSGATA 20 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 05.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Karl Nguyen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gjerdrumsgata 20 F, 2000 LILLESTRØM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 81 BNR 260 FNR 0 SNR 84 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Stortorget 2

Verdivurdert til

4 550 000

0	4 550 000	92 857
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	3 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	2 671
Formue	26 749
Soverom	1
Etasje	5

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gjerdrumsgata 21 50 m²	2020	2. etg	1 sov	15.10.2025	4 500 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**93 000**
2	Gjerdrumsgata 21 50 m²	2020	5. etg	1 sov	01.09.2025	4 700 000	**4 710 000**	0	4 710 000	**94 200**
3	Storgata 39 51 m²	2022	3. etg	1 sov	05.05.2025	4 550 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**94 118**

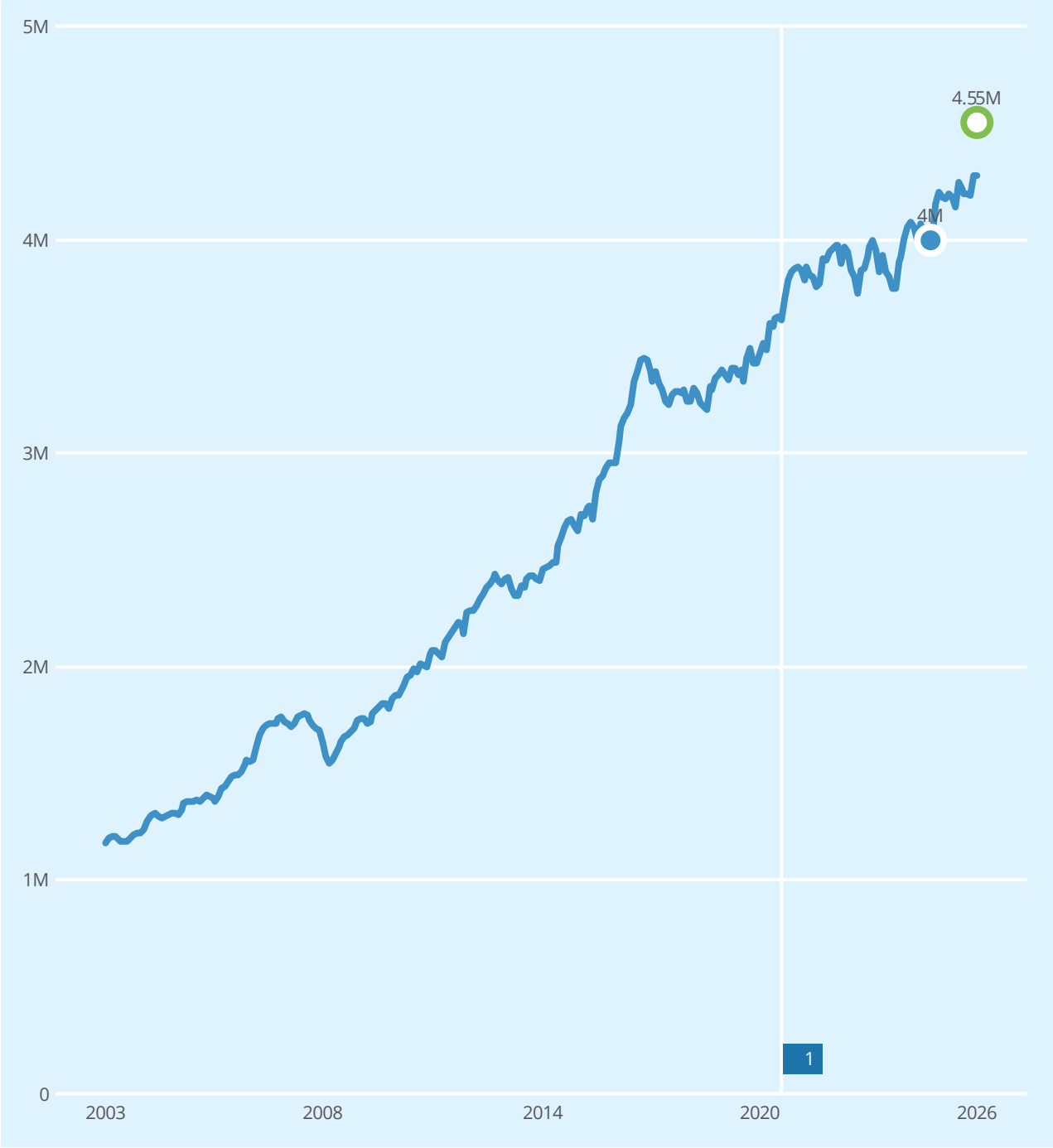
Lekker 2-roms fra 2022 med balkong. Vannbåren varme. Heis. Himlingshøyde på over 3 meter. Midt i Lillestrøm by!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.11.2024	20.11.2024	10.12.2024	4 090 000	4 000 000	0	4 000 000

Leiligheter til salgs i Stortorget 2 grunnkrets nå

21
leiligheter til salgs

9.4M
9.1M
8 868 000 Prisantydning i snitt
8.5M
8.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
113
dager

Leiligheter solgt i Stortorget 2 grunnkrets siste 3 mnd

32
leiligheter solgt

7 027 000 Prisantydning i snitt
6 532 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
75
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

92 857 Gjerdrumsgata 20 F
Totalpris 4 550 000
89 054 Stortorget 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

71 165 LILLESTRØM kommune i snitt siste 3 mnd

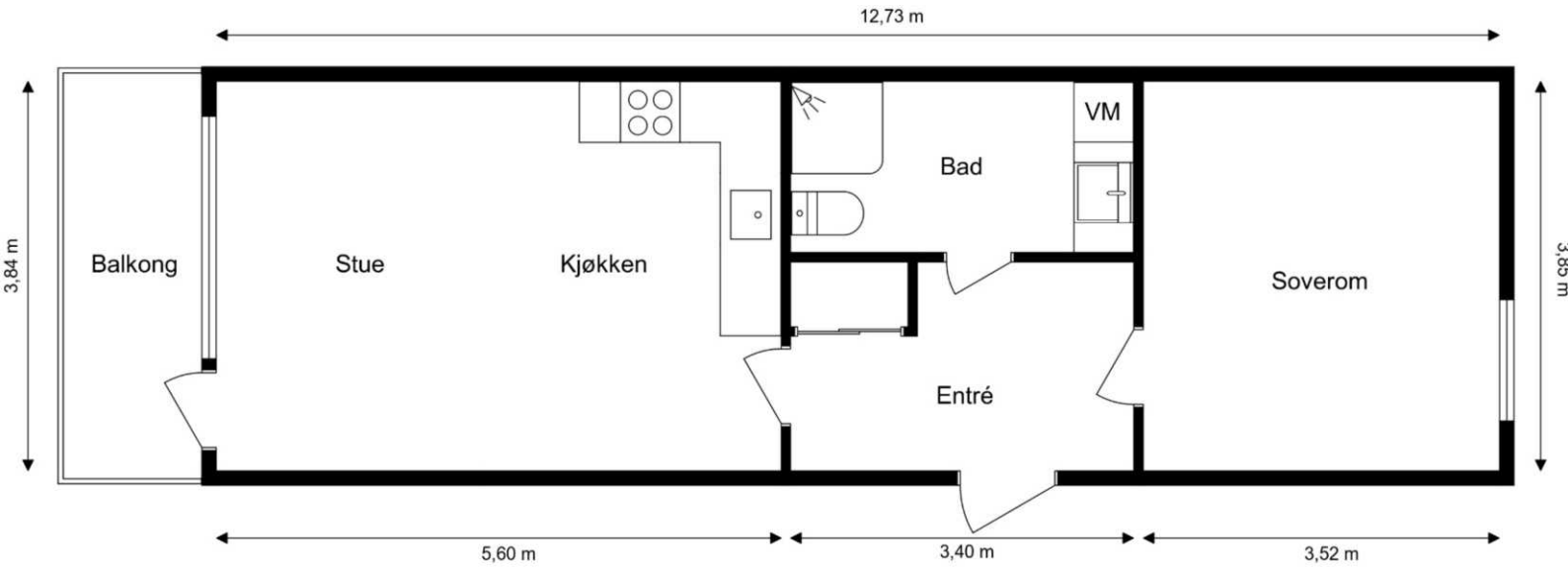
Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Gjerdrumsgata 20 F, 2000 LILLESTRØM LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 260, snr. 84

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 21.01.2026 **Rapportdato:** 03.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22491-1058 **Referansenummer:** UR8673

Foretak: Boligtilstand AS

En del av Norske Boligrapporter

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.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pussplater og kledd med panel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.
- Sprinkleranlegg.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 3,04 meter, målt i stue/kjøkken.

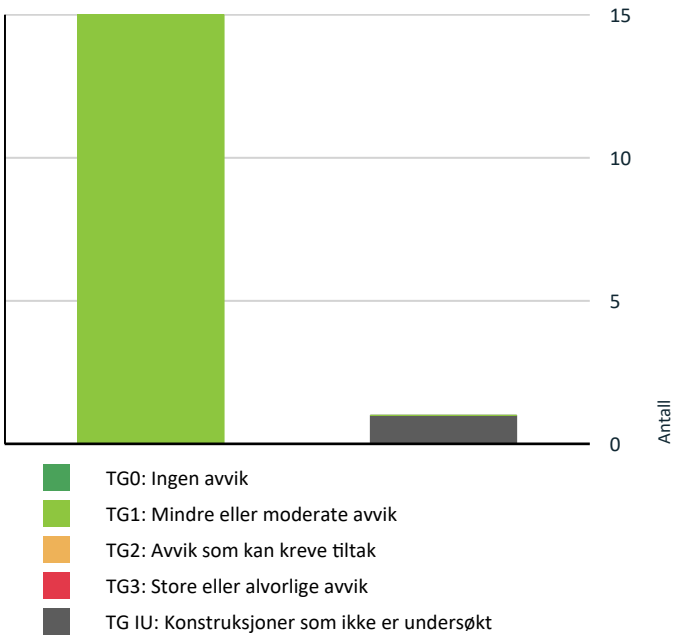
Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stue/kjøkken.
Konstruksjon: Betongdekke belagt med terrasse bord. Rekkverk i metall med glass i felt.
Størrelse: ca. 6 m².
Rekkverkshøyde er målt til 1,21 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Ifølge eier er rommet fra byggeåret.

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Tilstandsrapport

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Kan ikke konstateres synlig.
Alder: fra byggeåret.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning:

Tilstandsrapport

- Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr:
- Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Via balansert anlegg.
Tilluft: Via spalte under dør.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Produsent innredning: Drømmekjøkkenet.

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Integrerte hvitevarer:
- Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Via balansert anlegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i bad.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Synlig drensrør fra skapet med utløp mot badet. Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: Ukjent.
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

TG 1 Vannbåren varme

Type: Vannbåren gulvvarme.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i entré.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Skjulte rør vurderes basert på alder og synlige tegn til skader på gulv fra gulvvarmen. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring er ikke fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja I henhold til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg skal erklæring om samsvar og tilhørende dokumentasjon overleveres til eieren av anlegget. Eier skal til enhver tid oppbevare denne dokumentasjonen. I dette tilfellet er samsvarserklæring ikke fremvist. Det anbefales derfor at denne fremskaffes. Hvis samsvarserklæringen ikke fremlegges, bør det gjennomføres en el-kontroll av anlegget. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

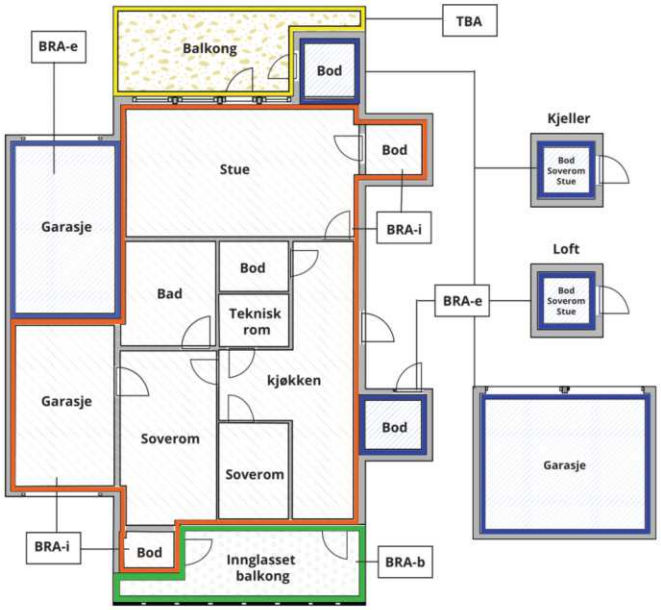
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	49			49	6
Kjeller		3		3	
SUM	**49**	**3**			**6**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.
Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert. Bodareal er hentet fra tidligere annonse da undertegnede ikke hadde kunnskap om bod under befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Dat-Danny Pham	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	260		84	3223 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gjerdrumsgata 20 F

Hjemmelshaver
Pham Dat-Danny

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	14.01.2026		Fremvist		Nei
Eier	21.01.2026	Befaring med utlånt nøkkel.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	21.01.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- 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.
- 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.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom

Forutsetninger

planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260006

Selger 1 navn
Dat-Danny Pham

Gateadresse
Gjerdrumsgata 20F

Poststed	Postnr
LILLESTRØM	2000

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260006

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260006

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260006

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24260006

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

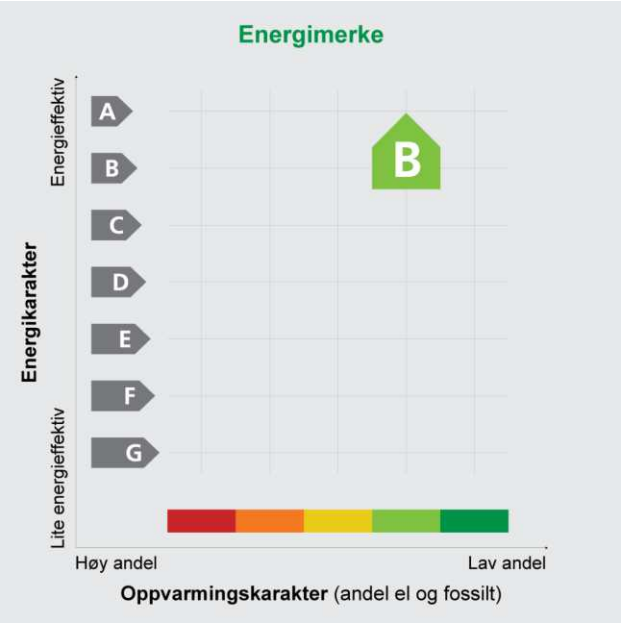
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dat Danny Pham	f76eb10503dba9edadc15 4073da27dd8663e5659	19.01.2026 11:15:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260006

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Gjerdrumsgata 20F
Postnr	2000
Sted	Lillestrøm
Leilighetsnr.	
Gnr.	81
Bnr.	260
Seksjonsnr.	84
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0501
Merkenr.	A2022-1435357
Dato	28.08.2022



Innmeldt av	Optihus AS v/ ATL

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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:	49,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	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 energimerkeordingen. 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 20F
Postnr/Sted: 2000 Lillestrøm
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0501
Dato: 28.08.2022 19:36:30
Energimerkenummer: A2022-1435357
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Optihus AS v/ ATL

Gnr: 81
Bnr: 260
Seksjonsnr: 84
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3030
Gnr.	81
Bnr.	260
Snr.	84
Fnr.	
Gateadresse	Gjerdrumsgata 20F
Postnummer	2000
Poststed	Lillestrøm
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0501
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
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	19 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	49 m²
Totalt BRA	49 m²
Oppvarmet luftvolum	147 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,99 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	2,9 Wh/(m²·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 årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,98 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,98 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
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 årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,16
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,96
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,840
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,60
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Optihus AS
Navn person	ATL

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	27,6

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	5,1
Varmtvann	29,8
Vifter	4,1
Pumper	0,9
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	96,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4971 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	101,45 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3309 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	101,45 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4971 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2530 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2441 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4971 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	41,8 %

Gjerdrumsgata 20F

SKOLER

Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	18 min 1.6 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	6 min 2 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	16 min 1.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	4 min 0.4 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	14 min 1.2 km

SPORT

Lillestrøm videregående	3 min
Volla skole	8 min
Sterkere Trening	1 min
EVO Lillestrøm	7 min

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	4 min
Strømmen Storsenter	8 min
Boots apotek Lillestrøm	3 min
Vitusapotek Lillestrøm Torv	5 min
Lillestrøm Vinmonopol	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillestrøm kirke Linje 100, 340	1 min 0.1 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 21.5 km
Oslo Gardermoen	26 min

BARNEHAGER

Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	3 min 0.2 km
Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Volla barnehage (1-5 år) 179 barn	10 min 0.8 km

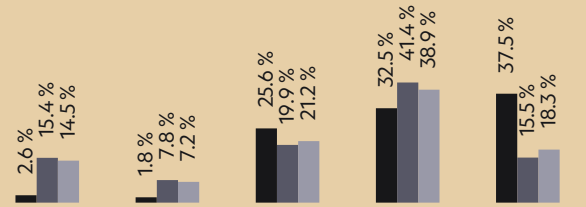
DAGLIGVARE

Bunnpris Lundkvartalet	1 min
Meny Lillestrøm	2 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

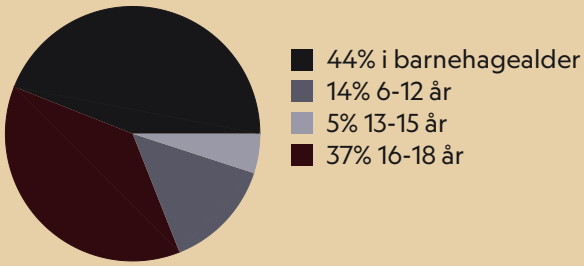
Bunnpris Lundkvartalet	1 min
Meny Lillestrøm	2 min

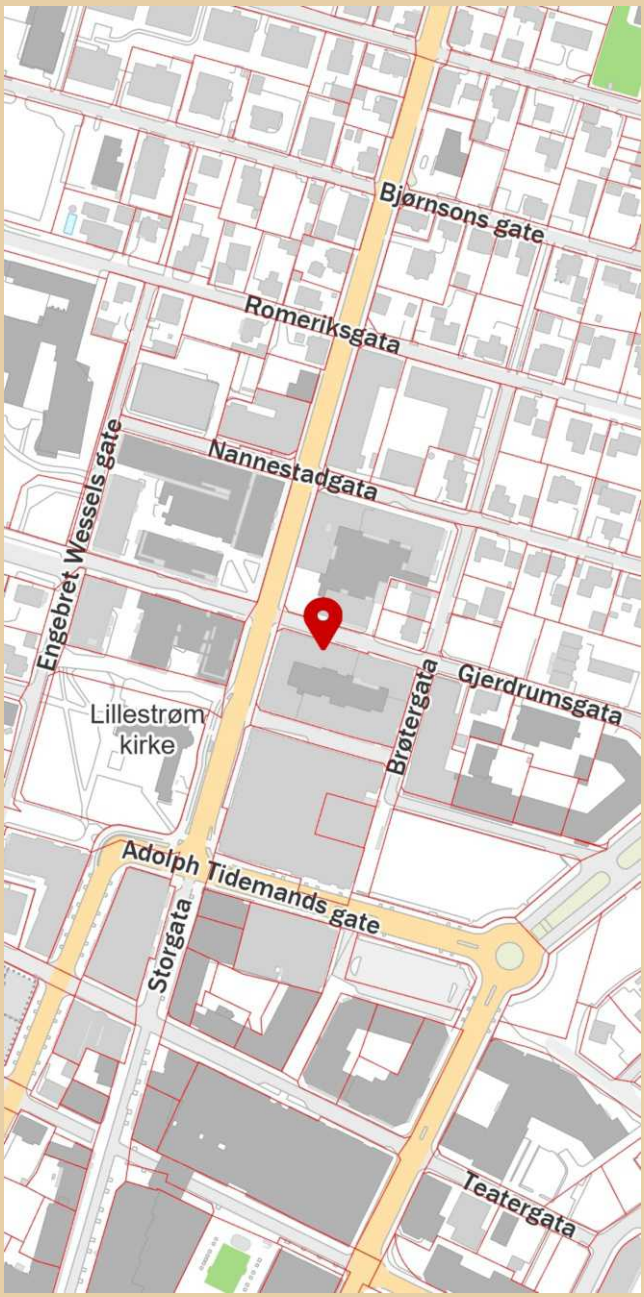
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Stortorget 2	979	740
Kommune: Lillestrøm	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Gjerdrumsgata 20F

SKOLER

Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	18 min 1.6 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	6 min 2 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	16 min 1.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	4 min 0.4 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	14 min 1.2 km

SPORT

Lillestrøm videregående	3 min
Volla skole	8 min
Sterkere Trening	1 min
EVO Lillestrøm	7 min

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	4 min
Strømmen Storsenter	8 min
Boots apotek Lillestrøm	3 min
Vitusapotek Lillestrøm Torv	5 min
Lillestrøm Vinmonopol	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillestrøm kirke Linje 100, 340	1 min 0.1 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 21.5 km
Oslo Gardermoen	26 min

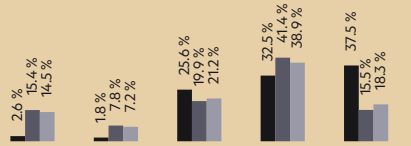
BARNEHAGER

Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	3 min 0.2 km
Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Volla barnehage (1-5 år) 179 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

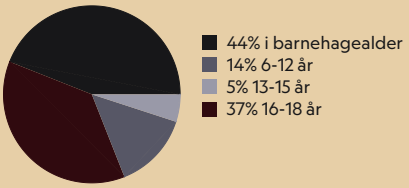
Bunnpris Lundkvartalet	1 min
Meny Lillestrøm	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Stortorget 2	979	740
Kommune: Lillestrøm	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

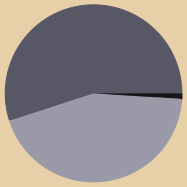
LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bunnpris Lundkvartalet	1 min
Meny Lillestrøm	2 min

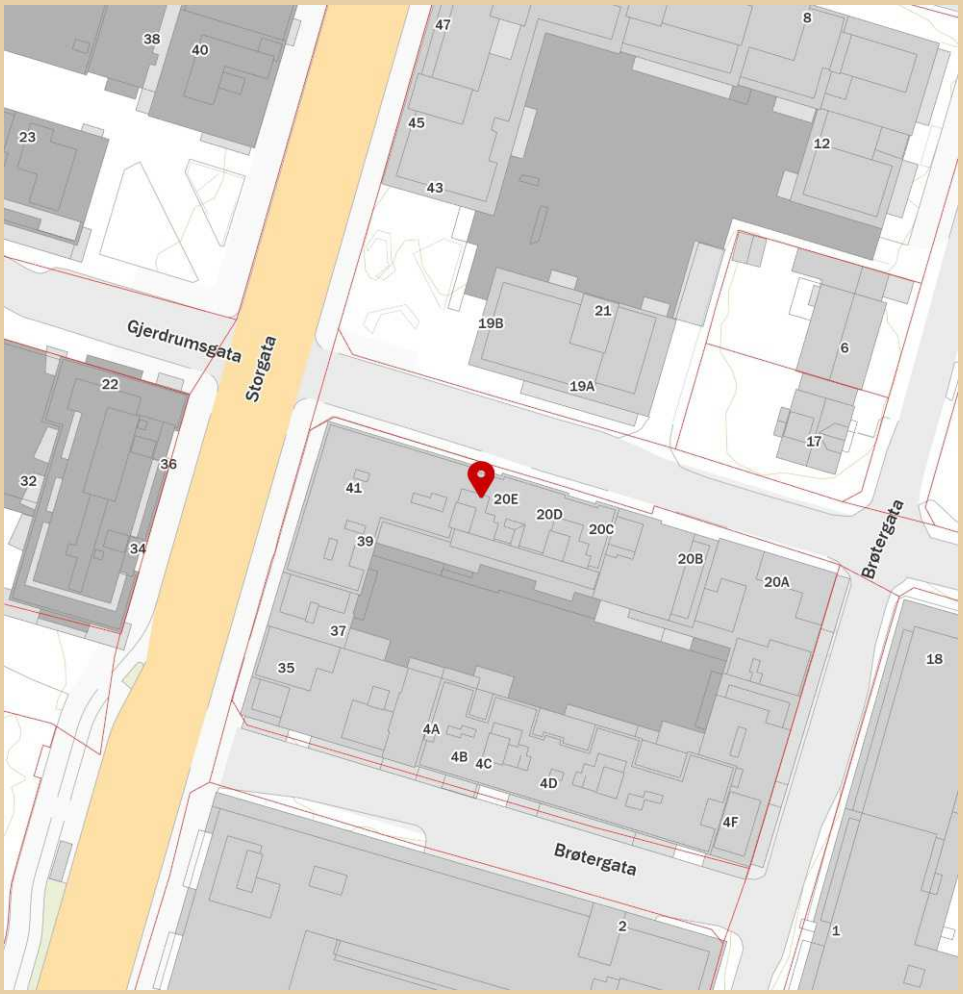
SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%

BOLIGMASSE



- 1% enebolig
- 55% blokk
- 44% annet



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

Gjerdrumsgata 20F

SKOLER

Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	18 min 1.6 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	6 min 2 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	16 min 1.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	4 min 0.4 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	14 min 1.2 km

SPORT

Lillestrøm videregående	3 min
Volla skole	8 min
Sterkere Trening	1 min
EVO Lillestrøm	7 min

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	4 min
Strømmen Storsenter	8 min
Boots apotek Lillestrøm	3 min
Vitusapotek Lillestrøm Torv	5 min
Lillestrøm Vinmonopol	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillestrøm kirke Linje 100, 340	1 min 0.1 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 21.5 km
Oslo Gardermoen	26 min

BARNEHAGER

Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	3 min 0.2 km
Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Volla barnehage (1-5 år) 179 barn	10 min 0.8 km

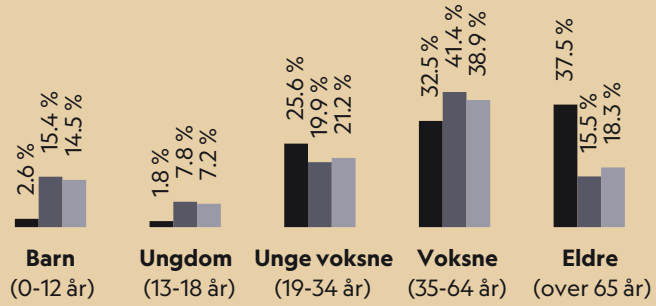
DAGLIGVARE

Bunnpris Lundkvartalet	1 min
Meny Lillestrøm	2 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

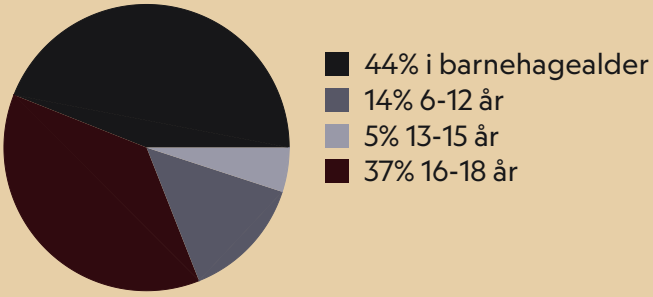
Bunnpris Lundkvartalet	1 min
Meny Lillestrøm	2 min

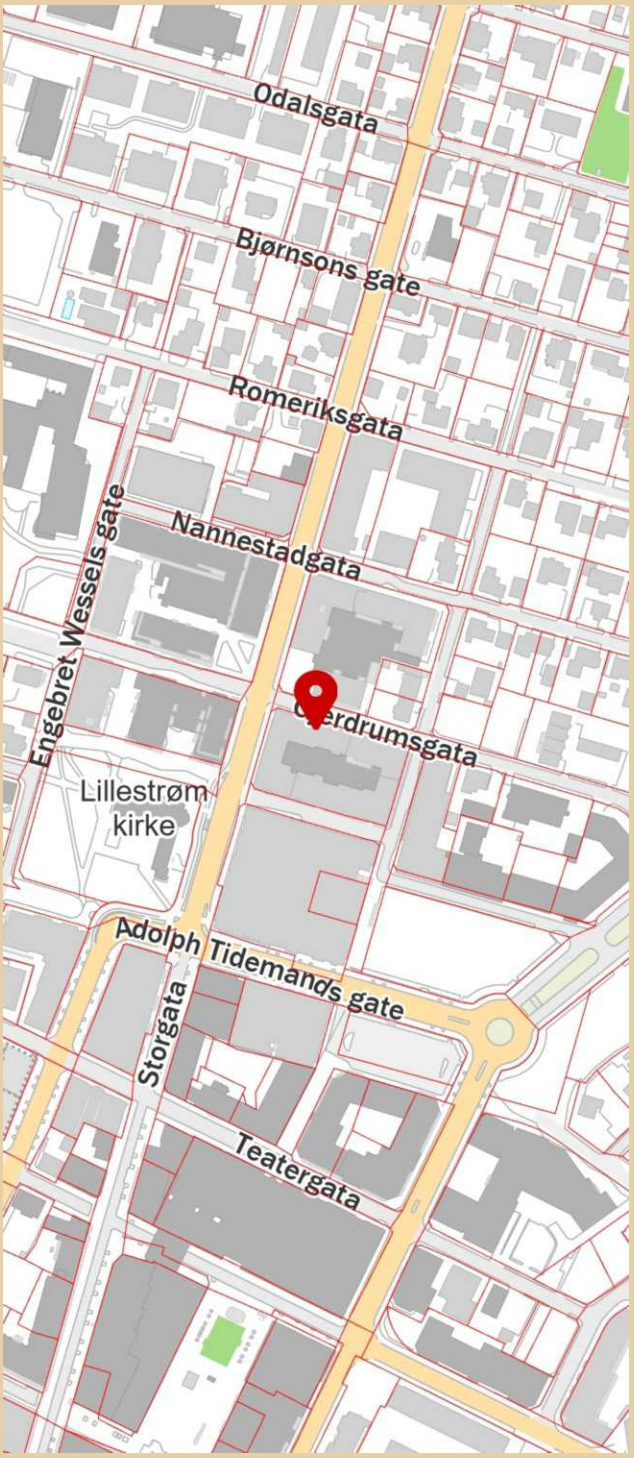
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Stortorget 2	979	740
Kommune: Lillestrøm	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Boligopplysninger:

Fagerborgkvartalet Sameie		Vår ref.:	2119/84	Fødselsdato eier:	02.10.1991
Gjerdrumsgata 20 F		Type:	Boligsameie		
2000 LILLESTRØM		Eiere:	Dat-Danny Pham		
Organisasjonsnr:	929 371 348	Seksjonsnr:	84		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 671

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 658
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 - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	87
Annen formue:	26 749	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	84	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2022		
Gårds/bruksnr:	81/260 - seksjon:84		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3223.4

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4297662

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	06.10.2022	Første innflytting:	06.10.2022	SSBnr:	H0501
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
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:

Fagerborgkvartalet Sameie	Vår ref.:	2119/84	Fødselsdato eier:	02.10.1991
Gjerdrumsgata 20 F	Type:	Boligsameie		
2000 LILLESTRØM	Eiere:	Dat-Danny Pham		
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.

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026



INNKALLING 2025

Fagerborgkvartalet Sameie

Mandag 24.03.2025 kl. 18:00
Folkets hus, Lillestrøm

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. 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 garasjeplass
- 5.14 Sko i oppgangen

5.15 Sette opp utendørs calling med natt-tid

5.16 Avsetning til fremtidig vedlikehold

5.17 Årets overskudd

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar for styreperiode 2024 var 262.500,-

Styre foreslår å ikke øke honoraret.

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 262.500,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring 1 - Byggets arkitektur

I vedtektenes §2.2 står det følgende:

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

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

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

5.2 Vedtektsendring 2 - Garasjesameiet

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

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

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

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

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

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

5.3 Vedtektsendring 3 - Kommunale avgifter

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

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

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

Forslag til vedtak: Styret foreslår å 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 garasjeplass

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 tilfredsstilt 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 fordringenen vi har gjennom året,

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

Styrets innstilling: Styret fremlegger finansanlyse 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 trenges.

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**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	8 279 851	9 025 968
Kortsiktiggjeld	-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**

	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 regnskapsskikk.

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet består av 143 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr 81, bnr 260 i Lillestrøm kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF skadeforsikring med polisenr. SP4297662.

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

Avregning for 2022 og 2023 er utført i 2024.

Info om avregninger fra 2023 på Næring - gjelder driftsresultat mellom inntekter og kostnader på avdeling 01:
Deler av beløpet på avregningen 2023 som er fakturert til Næring i 2024 er kostnadsført på grunn av krediteringer
på opprinnelige beløpet etter info fra styret.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

	Regnskap 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**
Årsresultat	**-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 lønnssystemet	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 brannvernutstyr	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 beboerene 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, forretningsfører, næringsseksjonene, forsikringsselskap, konsulenter og andre samarbeidspartnere og seksjonseiere.

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

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

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

- Forberede garasjeplass for salg med advokat
- Reklamasjoner og forsikringssaker mot utbygger, forsikringsselskap og engasjert konsulentselskap.
- Reklamasjonssak angående bilheiser, hyppig driftsstans og manglende nødanropsfunksjon 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:
    - Å utbedre sprinkleranlegg.
    - Å redusere støy
    - Å redusere luktsmitte
    - Å redusere forsøpling og hensetning av eget utstyr
    - Montere vannmålere

Forsikringssaker og rutiner

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

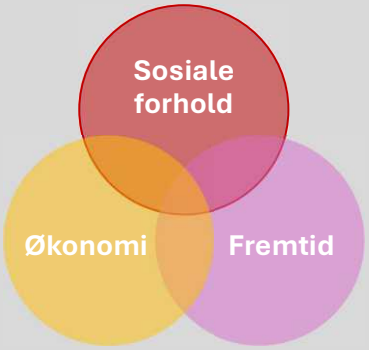
Dette er en veileder som skal hjelpe både beboere og næring, representert ved styret, til å ta de riktige valgene når de står overfor utfordrende eller vanskelige situasjoner. Samt hjelpe med å ha en langsiktig plan i arbeidet som de gjør.

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

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.





Tryg!

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.

Den blå fargen representerer sikkerhet, pålitelighet og ro.

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

TILTAK OG HANDLINGER

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

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

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

4. **Avtaler:**
   - Langsiktige samarbeidsavtaler med leverandører.

Bærekraftig!

Vårt engasjement:

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



• Sosiale forhold:

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

• Økonomi:

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

• Fremtid:

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

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

TILTAK OG HANDLINGER

1. **Kostnadseffektiv drift**
   - Sikre byggets verdi.
   - Ha en langsiktig økonomisk strategi og budsjettkontroll.

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

3. **Avfallshåndtering:**
   - Ha løsninger som tilfredsstiller behov og forskriftskrav.
   - Utvidede muligheter for kildesortering.

4. **Grønne tiltak:**
   - Skape grønne oaser som kan fremme biologisk mangfold.
   - Etablering av grøntkomité.

Inkluderende!

Vårt engasjement:

Styrke fellesskapsfølelsen gjennom samarbeid, kommunikasjon og sosiale aktiviteter.



• Sosiale forhold:

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

• Økonomi:

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

• Fremtid:

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

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.

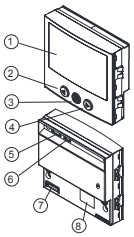
Trygt, bærekraftig og inkluderende

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

FAGERBORG

FERMAX QUICK GUIDE FOR PROGRAMMING THE SKYLINE GRAPHIC DISPLAY DUOX PLUS

COD. 97869Ih V01_24



1. Graphic screen
2. “Left arrow” key
3. “Bell” key
4. “Right arrow” key
5. CN1 connector for the amplifier
6. CN2 connector for the proximity reader
7. CN4 Keypad connector
8. 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 Marqués, in home 120345, could be called with the code 12G.
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 “A” 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 or sub-block entrance, only users whose home number belongs to said block or sub-block can access.
If you try and enter 5 consecutive times with an invalid code, the keypad function remains blocked for 1 minute.

MAKING CALLS

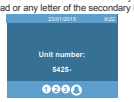
Depending on the system’s configuration, the screen will automatically turn on upon being in front of it, or upon pressing any key.
The following images appear, alternating with another graphic image or text that has also been configured:





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

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



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



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.

Searching by name (agenda):



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

Press A and enter the access code: AB21AB

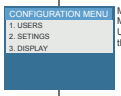


Enter the identification code: 19025 (by default)

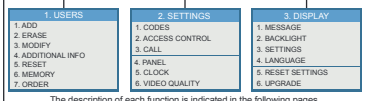


If you enter an incorrect code it returns to standby





MAIN CONFIGURATION MENU
Use the keypad to select the desired option

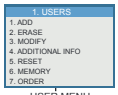


The description of each function is indicated in the following pages.
INSTALLER CODE allows you complete access to all available options (those represented in these instructions).

TECHNICAL SPECIFICATIONS

- Directory capacity: 10,000 users.
-Total consumption:
118,5 mA (5V) + 7,70 mA (12V) = 126,2 mA ±15% (STANDBY)
311,5 mA (5V) + 7,70 mA (12V) = 319,2 mA ±15% (TFT ON)
- Operating Temperature: -20 ºC, 70 ºC
- 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



USER MENU allows you to configure the different users’ data

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



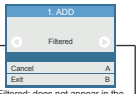
Cancel the entered data and return to USER menu



PIN of 4 digits, assigned to each user to combine with proximity card



6 digit code assigned to the user to open the door



Filtered: does not appear in the directory and can not be called. Restricted call has been activated



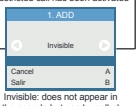
Use alphanumeric keypad (if activated) or secondary keypad to enter the name.
This data is required



Indicate the home number
This data is required



Mapped call code assigned to the user (4 digit max)



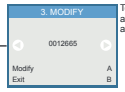
Invisible: does not appear in the agenda but can be called



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



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



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

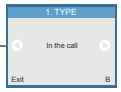
ADDITIONAL INFO allows you to enter certain information for each of the users. This information appears on the screen when a visitor performs a call to said user



Use the arrows to select the user and press A



If in the TYPE option the scenario “in the Agenda” is chosen, it is only possible to display TEXT.



Use the arrows to select the moment in which the information must appear
- Not used
- In the call
- In door opened
- In the agenda



Use the alphanumeric keypad (if activated) or the secondary keypad to enter the text message to appear after calling the home



Use the arrows to select the image to appear, after calling the corresponding home from the available images.
These images must have been previously uploaded onto the equipment. See ADVANCED MANUAL



With this option you can delete the data from all of the users
Use with care. This action is irreversible
REMARK: Necessary to reset supply after applying RESET option.



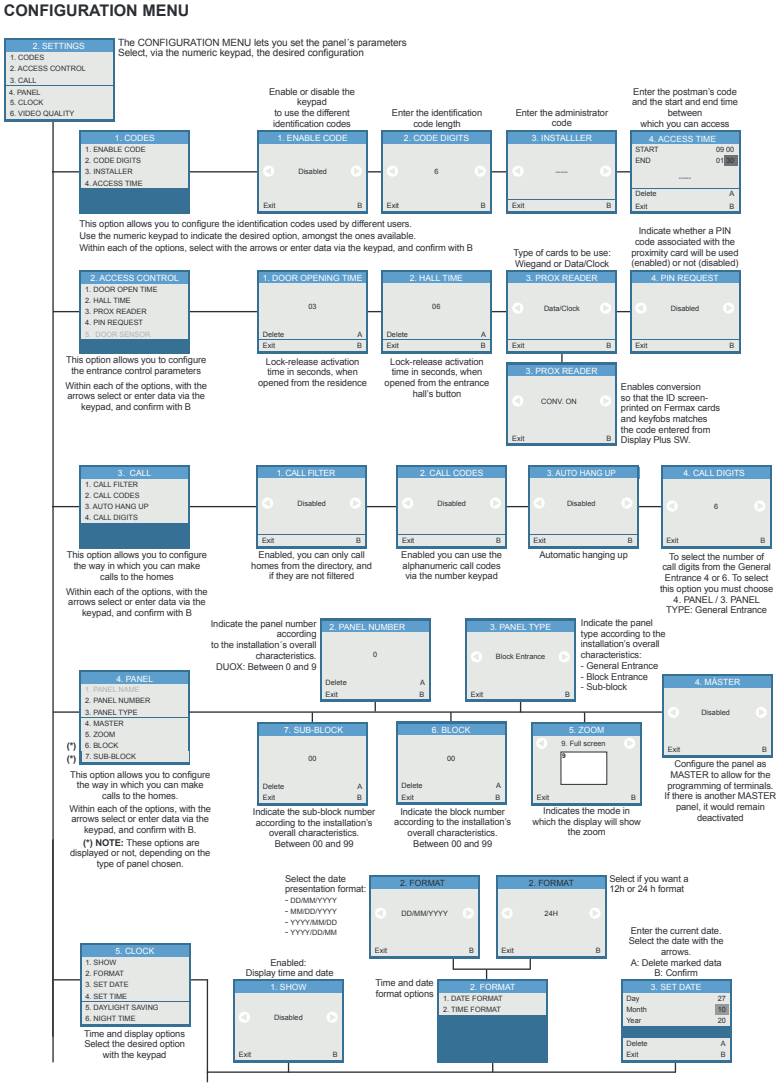
Informative Screen. Indicates the number of users registered and number of available positions



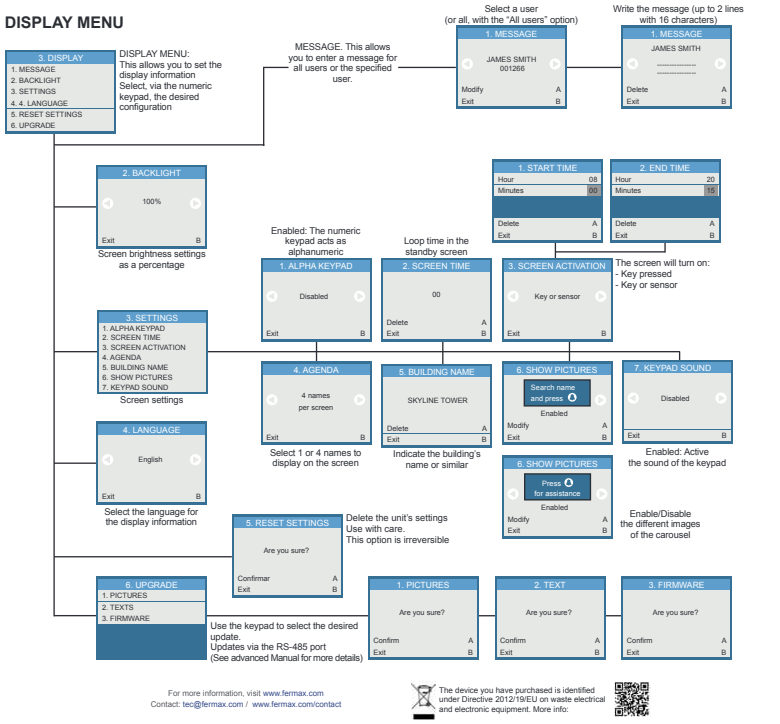


Sort order type of users list

CONFIGURATION MENU



DISPLAY MENU



For more information, visit www.fermax.com
Contact: tec@fermax.com / www.fermax.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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Fagerborgkvartalet Sameie torsdag 04.04.2024 kl. 17:00 - 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/Anine Edsbergløkken Skum

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Sven Svensson

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: 39
Antall fremlagte fullmakter: 7
Totalt: 46
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 262.500,-, og at styret foretar fordelingen. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 262.500 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Avvikling av bildelingsordning i Fagerborgkvartalet sameie

Sakens bakgrunn:

I Fagerborgkvartalet Sameiet er det avsatt to parkeringsplasser til delebiler som beboerne i Fagerborgkvartalet kan leie. Bildelingsordningen gjelder parkeringsplass nummer 2 og 22.

Det er inngått en avtale med bildelingsselskapet OTTO om inntil 2 stk delingsbiler på de plassene som er avsatt til dette i parkeringskjeller. Avtalen ble inngått av utbygger, men avtalen forvaltes og driftes av sameiet.

Kostnader knyttet til bildeling fordeles mellom alle seksjonene som en felleskostnad, se punkt 4 i vedtektene om fordeling av felleskostnader.

- **Begrunnelsen for forslaget**

Det er ønskelig fra styrets side å avvikle bildelingsordningen i sameiet.

Dette begrunnes i at styret ved sameiet ikke kan se at det er tilstrekkelig behov blant seksjonseierne for bildelingstjenesten. Tjenesten brukes relativt sjelden, noe som blant annet har resultert i at bildelingsselskapet OTTO tidligere har foreslått å begrense tilbudet fra to til en delebil. Denne endringen ble gjennomført av styret etter anbefaling fra bildelingsselskapet. Styret kan ikke se at det har kommet inn noen reaksjoner fra de øvrige seksjonseierne på endringen av bildelingstilbudet.

Kostnader knyttet til bildelingsordningen betales av felleskostnader, noe som medfører høyere felleskostnader for alle seksjonseierne. Styret ønsker også å gjennomgå lignende tjenester i sameiet og vurdere nødvendigheten av dem, i den hensikt å begrense sameiets kostnader til det strengt nødvendige. Fagerborgkvartalet sameie har mange kostnader til drift av tekniske installasjoner, fellesområder og annen nødvendig drift, og styret er derfor av den oppfatning at sameiet i størst mulig grad må unngå kostnader som ikke er strengt nødvendige eller kommer mange eiere til gode. Hvis ikke kostnadene til driften i størst mulig grad begrenses til det strengt nødvendige for å vedlikeholde bygningsmassen og fellesområder, så vil det medføre uforholdsmessige høye felleskostnader i fremtiden.

At mange av seksjonseierne eier en bil, medfører at det er et begrenset antall parkeringsplasser mot det reelle behovet i sameiet. Det er derfor ønskelig fra styrets side å selge ovennevnte parkeringsplasser som i dag brukes til bildelingstjenesten.

Oppsummert er styret av den oppfatning at avvikling av bildelingsordningen vil bidra til følgende:

- Avvikling av en tjeneste som ikke er strengt nødvendig, og som sameiet har begrenset behov for
- Forsvarlig forvaltning av felleskostnader til tjenester som faktisk er nødvendige i sameiet
- Mulighet til anskaffelse av flere parkeringsplasser for seksjonseiere
- Bedret økonomi og vesentlig styrking av sameiets egenkapital

Det er viktig å sikre en riktig avslutningsprosess med bildelingsselskapet OTTO. Dette vil styret etter anbefaling fra advokatkontoret først se på når årsmøtet har stemt for forslaget om avvikling av bildelingsordningen. Det legges imidlertid til grunn at det ikke er noen forhold som står i veien for å avslutte avtalen med bildelingsselskapet. Det forventes en oppsigelsestid på 3 måneder. Styret vil komme nærmere tilbake til oppsigelsesadgangen dersom det stemmes for avvikling av bildelingsordningen.

- **Vurdering fra Advokatkontoret i Usbl**

Styret har i forbindelse med denne saken vært i kontakt med Advokatkontoret hos Usbl. Advokatkontoret har utarbeidet en vurdering som konkluderer med at sameiet kan avvikle bildelingsordningen.

Vedtak:
I forkant av årsmøte kom det inn et forlag til vedtak i tillegg til eksisterende vedtak. Det ble stemt over følgende:

1. Fagerborgkvartalet Sameiet vedtar med dette å avvikle bildelingsordningen i sameiet.
2. Bildelingsordningen opprettholdes med én bil og vil bli vurdert på nytt av årsmøtet i 2025. Informasjon om bildelingsordningen gjøres kjent gjennom oppslag på oppslagstavlene i hver oppgang. Endringen vil også medføre at vedtaket til sak 5.2. må endre.
3. Ingen endring og avtalen består som den gjør i dag.

1. 21 stemmer
2. 26 stemmer
3. 0 stemmer

Alternativ 2 ble vedtatt med 26 stemmer: Bildelingsordningen opprettholdes med én bil og vil bli vurdert på nytt av årsmøtet i 2025. Informasjon om bildelingsordningen gjøres kjent gjennom oppslag på oppslagstavlene i hver oppgang. Endringen vil også medføre at vedtaket til sak 5.2. må endre.

Det ble også vedtatt med 2/3 flertatt en endring i punkt 4, 16, 17 i vedtektene for å tilpasse bildelingsordning til en bil i sameiet.

5.2 Salg av parkeringsplass nr 2 og 22

Sakens bakgrunn:

Styret ønsker å avvikle bildelingsordningen i sameiet. Det benyttes i dag to parkeringsplasser til denne tjenesten. Dette gjelder parkeringsplass 2 og 22, se sak 1: avvikling av bildelingsordningen i Fagerborgkvartalet sameie for sakens bakgrunn.

De ovennevnte parkeringsplassene er en del av sameiets fellesareal. Ved salg av fast eiendom som tilhører seksjonseierne i felleskapet, må det treffes et vedtak på årsmøtet med 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet.

- **Begrunnelse for forslaget**

Bakgrunnen for at styret ønsker å selge parkeringsplasser som i dag brukes til bildelingsordning, er at det ikke er behov for plassene ved avvikling av bildelingsordningen.

Kjøper kan kun være boligseksjonseier i sameiet Fagerborgkvartalet,

Inntekter knyttet til et eventuelt salg av parkeringsplasser vil tilføres sameiet.

Salg av parkeringsplasser som i dag brukes til bildelingsordning vil styrke sameiets økonomi og bidra til at flere seksjonseiere kan få en parkeringsplass.

Parkeringsplassene og salg av dem vil reguleres av vedtekter for Fagerborgkvartalet garasjesameie.

Det er også nødvendig å vurdere om det skal gjennomføres en reseksjonering av sameiet i forbindelse med salg. Seksjonseierne må derfor være forberedt på at det er en prosess som vil ta en viss tid.

Vedtak:
Vedtaket ble endret på årsmøte på grunn av det som ble vedtatt på sak 5.1 og kun salg av en parkeringsplass.

Følgende ble vedtatt med 2/3 flertall:
Styret i Fagerborgkvartalet gis fullmakt til å selge parkeringsplass nr. 22 til høystbydende seksjonseier i Fagerborgkvartalet sameie med en minstepris på 750.000,-. Parkeringsplass nr. 22 vil reguleres av vedtekter for Fagerborgkvartalet garasjesameie.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Nåværende styreleder går av, og det skal velges en ny.

Vedtak:
Valgt ble: Eyolf Nitter for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til 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.

Styret ønsker at det kun skal velges 2 nye styremedlemmer. Dette må stemmes over på årsmøte, før eventuelt en avstemning på følgende kandidater som har sagt seg villige til å stille til valg som styremedlemmer:

- Tone Carlsen - stiller til gjenvalg for 2 år
- Nina Maksimovic - stiller til valg for 2 år
- Petter Pettersen - stiller til valg fra næringsseksjonen for 2 år

Vedtak:
Det ble vedtatt at alle tre kandidatene blir valgt som styremedlem for 2 år.

Valgt ble: Tone Carlsen for 2 år.

Valgt ble: Nina Maksimovic for 2 år.

Valgt ble: Petter Pettersen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges inntil 2 varamedlemmer for en periode på 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Alexander Kruse Berg for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomite velges direkte av årsmøte.

Vedtak:

Valgt ble: Sven Svensson for 1 år.

Valgt ble: Jorun Samuelsen for 1 år.

Valgt ble: Roger Samuelsen for 1 år.

Etter årsmøte fikk styret følgende sammensetning:

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

Møte ble hevet kl. 19:00.

Protokoll for Fagerborgkvartalet Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anine Edsbergløkken Skum (sign.)	09.04.2024
Sekretær	Anine Edsbergløkken Skum (sign.)	09.04.2024
Protokollvitne	Sven Svensson (sign.)	08.04.2024

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Fagerborgkvartalet Sameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Fagerborgkvartalet Sameie

Digitalt ordinært årsmøte via Bonabo Min Side på Usbl.no

Høringsperiode: 04.07.2024 klokken 12:00 til 07.07.2024 klokken 12.00

Stemmeperiode: 08.07.2024 klokken 14:00 til 10.07.2024 klokken 14:00

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 Salg av parkeringsplass

3 Nytt HMS system

4 Vedtektenes §7

5 Hensetting av avfall

6 Hensetting av avgift / avgift

7 Utleie av Parkeringsplass

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Forslag til vedtak: Eyolf Nitter

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Forslag til vedtak: Tas til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes.

2. Salg av parkeringsplass

Dette er hovedårsak til ekstraordinært årsmøte.

Advokat sin vurdering var at det ikke kom tydelig fram av årsmøtet vedtaket at seksjonen kunne reseksjoneres.

Forslag til vedtak: Styret i Fagerborgkvartalet gis fullmakt til å reseksjonere og selge parkeringsplass nr. 22 til høystbydende seksjonseier i Fagerborgkvartalet sameie med en minstepris på 750.000,-. Parkeringsplass nr. 22 vil i fremtiden reguleres av vedtekter for Fagerborgkvartalet garasjesameie.

Styrets innstilling: Styret innstilling er at teksten presiseres slik at reseksjonering kommer tydelig frem

3. Nytt HMS system

Styret har valgt å kansellere nåværende løsning hos Usbl, og har utarbeidet et nytt skreddersydd system for Fagerborgkvartalet sameie.

Forslag til vedtak: Styret i Fagerborgkvartalet gis fullmakt til å gjennomføre digital opplæring av det nye HMS systemet.

Styrets innstilling: I forbindelse med innføring av nytt HMS system bør det gis innføring og opplæring. Styrets innstilling er at dette kan gjøres digitalt.

4. Vedtektenes §7

Det har kommet en del informasjon til Styret vedrørende hyppig bruk av korttidsutleie, samt framleie av enkelte leiligheter.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til ny tekst for Vedtektenes §7:

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.

Styrets innstilling: Råderetten over egen eiendom står sterkt i lovverket, dette ønsker Styret ikke å overstyre. Samtidig er det viktig at alle er kjent med de retningslinjer vi har for å bo i Fagerborgkvartalet sameie.

Styrets innstilling er at vi endrer hele §7 i Vedtektene

5. Hensetting av avfall

Hensetting av avfall, og da spesielt papp, er fortsatt et problem i sameiet.

Etter anmodning fra Årsmøtet fakturer Styret en avgift på kr. 3.000,-

Dette er en avgift som opprinnelig var på 2.300,- og som var kalkulert ut ifra en gjennomsnittskostnad for bortkjøring av papp.

Avgiften ble økt til 3.000,- for også å dekke regnskapsførers kostnad for viderefakturering.

Dessverre opplever Styret en del klager på denne avgiften.

Forslag til vedtak: Forslag til nytt kulepunkt i Vedtektenes §4-1.2:

Hensetting av avfall blir belastet med en avgift. Avgift bestemmes av årsmøtet.

Styrets innstilling: Styret mener at man i Vedtektenes §4-1 har mulighet til å gi en slik avgift, men for å unngå en rekke klagemål ønsker allikevel Styret at dette tydeliggjøres i vedtektene.

6. Hensetting av avgift / avgift

Dette punktet gjelder kun hvis punkt 5 vedtas.

Forslag til vedtak: Styret i Fagerborgkvartalet gis fullmakt til å gi en avgift pålydende 3.000,- for hensetting av avfall.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at avgiftsnivået holdes på dagens nivå.

7. Utleie av Parkeringsplass

I dag er vedtektenes §16 følgende tekst vedrørende utleie av parkeringsplass ikke entydig: "Det er ikke anledning til å selge eller leie ut parkeringsplass til andre enn seksjonseiere i Fagerborgkvartalet sameie. Utleie av parkeringsplasser krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i sameiet. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn".

Forslag til vedtak: Forslag til ny tekst:

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

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å endre teksten i Vedtektene §16

Vedtekter for

Fagerborgkvartalet Sameie

(org.nr. 929 371 348)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 04.04.2024 inkludert vedlagte retningslinjer for installasjon av solskjerming, screens, pergola, aircondition, innglassing, etc.

§ 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 godkjennelse 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 utskiftinger 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 utskiftinger 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 utskiftinger 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 utskiftinger av inngangsparti, trapperom og innvendig atrium som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

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

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken. Leveranse for kabel-TV/Fiberbredbånd fordeles likevel med lik del på hver seksjon/bruksenhet. Kostnader til seksjonens forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann) skal fordeles etter målt forbruk på den enkelte seksjonseier. Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig 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 (bildelingsplassen) 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. Seksjonseiernes 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 karmer
e) Listverk, skillevegger, tapet
f) Gulvbelegg, evt. gulvvarme, membran og sluk
g) Vegg- gulv- og himlingsplater
h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Vinduer og ytterdører

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller 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 utskiftning av isolerglass.
Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger om er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

§ 6 SAMEIETS DRIFTS -OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges og slik at seksjonseierne slipper ulemper i størst mulig grad.
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt jf. punkt 5. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

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

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

§ 7 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Dersom en 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.

§ 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 behandlers på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

9-3 Møteledelse og innkalling

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

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

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte 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 etler 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene beslutte med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjon eierne 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-4 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 om 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 regnskapsførsel.

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 seksjonseieres 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 kal 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/brukeren oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven 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 avstemming på årsmøte om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller en nærstående ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter esl. §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

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

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

§ 16 GARASJEANLEGG

Parkeringsplassene inngår i en egen parkeringsseksjon (snr. 149) unntatt bildelingsplassen 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 eller leie ut parkeringsplass til andre enn seksjonseiere i Fagerborgkvartalet sameie. Utleie av parkeringsplasser krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i sameiet. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

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

§ 17 Bildeling og elsykkel.

1 stk parkeringsplass i p-kjeller er fellesareal og benyttes til bildeling. Sameiet drifter og forvalter avtalen med bildelingsselskapet på den plassen 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.

Fagerborgkvartalet Lillestrøm

Installasjon av solskjerming, screens, pergola, aircondition, innglassing, etc

Generelt

Som hjemmelshaver står du fritt til å installere komponenter, men all installasjon skal følge disse reglene.

- Installasjon skal ha en innfesting som er solid og godt forankret i tilstøtende konstruksjon uten at den skader eksisterende konstruksjon (punktering av membran kan lede vann inn i konstruksjon).
- Installasjon skal ha en innfesting som gjør at den ikke kan skape fare for beboere og personer som beveger seg i området ved sterk vind / nedbør etc.
- Om konstruksjon er meldings / søknadspliktig er hjemmelshaver ansvarlig for å innhente tillatelse fra kommunen.
- Styret skal varsles med elektronisk kopi av kommunikasjon med kommunen og kvalifisert montør (navn/firma). Dokumentasjon på innfesting oversendes styret på forhånd og as-built.
- Aircondition/varmepumpe skal velges av type som ikke genererer støy som kan oppfattes som sjenerende av naboer eller andre. Alle installasjoner skal monteres på boligens areal, og øvre del av installasjonen skal ikke overstige glassrekkverket. Installasjonen skal være til minst mulig sjenanse for naboer.

Solskjerming (screens) skal ikke monteres utenfor veggliv/smyg på vinduer/balkonger.

Det er ikke tillatt å installere parabolantenner.

Farge på duk / metall screens montert på fasade

Levert på eksisterende solskjerming

- **Farge på duk:** Serge 600/001010 Grey Charcoal
- **Fasade med antrasitt farget vinduer utside:** Farge på skinner, profiler RAL 7022 Umbra Grey
- **Fasade med hvite vinduer utside**: Farge på skinner, profiler RAL 9006 White Aluminium
- **Andre installasjoner:** RAL 7016 (standardisert antrasitt grå)

Styret
6. mars 2023

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Fagerborgkvartalet Sameie tirsdag 04.06.2024 kl. 12:00 - Digitalt via Min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Eyolf Nitter

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: 34
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 34

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Salg av parkeringsplass

Styret i Fagerborgkvartalet gis fullmakt til å reseksjonere og selge parkeringsplass nr. 22 til høystbydende seksjonseier i Fagerborgkvartalet sameie med en minstepris på 750.000,-. Parkeringsplass nr. 22 vil i fremtiden reguleres av vedtekter for Fagerborgkvartalet

garasjesameie.

Vedtak:
Vedtak: Vedtatt, 2 blanke stemmer, 0 stemmer imot.

3. Nytt HMS system

Styret i Fagerborgkvartalet gis fullmakt til å gjennomføre digital opplæring av det nye HMS systemet.

Vedtak:
Vedtatt, 3 blanke stemmer, 0 stemmer mot.

4. Vedtektenes §7

Styrets forslag til ny tekst for Vedtektenes §7:

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.

Vedtak:
Vedtatt, 3 blanke stemmer, 2 stemmer mot.

5. Hensetting av avfall

Forslag til nytt kulepunkt i Vedtektenes §4-1.2:

Hensetting av avfall blir belastet med en avgift. Avgift bestemmes av årsmøtet.

Vedtak:
Vedtatt, 2 blanke stemmer, 1 stemme mot.

6. Hensetting av avgift / avgift

Dette punktet gjelder kun hvis punkt 5 vedtas. Vedtatt.

Styret i Fagerborgkvartalet gis fullmakt til å gi en avgift pålydende 3.000,- for hensetting av avfall.

Vedtak:
Vedtatt, 2 blanke stemmer, 2 stemmer mot.

7. Utleie av Parkeringsplass

I dag er vedtektenes §16 følgende tekst vedrørende utleie av parkeringsplass ikke entydig: "Det er ikke anledning til å selge eller leie ut parkeringsplass til andre enn seksjonseiere i Fagerborgkvartalet sameie. Utleie av parkeringsplasser krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i sameiet. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn".

Vedtak:

Vedtatt, 2 blanke stemmer, 2 stemmer mot.

Protokoll ekstraordinært møte for Fagerborgkvartalet Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)	10.07.2024
Protokollvitne	Eyolf Nitter (sign.)	10.07.2024

Husordensregler for Fagerborgkvartalet Sameie

Godkjent på årsmøtet 30.03.23

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

1 Bruk av boligen

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

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

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

Alle innendørs fellesarealer skal holdes røykfrie.

Styret ber om at naboklager formidles skriftlig.

2 Brann og sikkerhet

Den enkelte beboer plikter å gjøre seg kjent med brannvarslingssystemet.

Merk! Det er spesielt viktig at beboere setter seg inn i prosedyren for avstilling av røykvarsler utløst på grunn av matlaging eller 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 Garasjeanlegget

For garasjeanlegget gjelder følgende:

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

11 Endring av husordensreglene

Styret kan foreta endringer ved behov.

For

Fagerborgkvartalet Sameie

Styret

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.01.2026 09:58

Eiendom 3205-81/260/0/84

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	28.04.2022	Andel	
Kommunenr	3205	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	81	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	260	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	84	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Gjerdrumsgata 20F	2000 Lillestrøm	Stortorget 2	Midtre Lillestrøm	Lillestrøm

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
07.04.2022	Seksjonering	3205-81/260	Etablert/Endret	0
01.01.2024	Omnummerering	3205-81/260	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	300765128			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	03.12.2020	Areal, bolig (bruk/brutto)	4517/4581	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	133/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	52	Areal, totalt (bruk/brutto)	4650/5037	Energikilde	Elektrisitet, Fjernvarme
Etasjer	9	Areal, (bebygd/ubebygd)	771/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0201		Hovedetasje	39	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	35	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	61	3	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	39	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	35	2	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	61	3	1	1	Kjøkken
H0305		Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	39	2	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	35	2	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	61	3	1	1	Kjøkken
H0405		Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0502		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken

H0503		Hovedetasje	73	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	92	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	82	4	1	2	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	40	2	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	82	4	1	2	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	87	4	1	2	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	87	4	1	2	Kjøkken
H0502		Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0601		Hovedetasje	120	5	2	2	Kjøkken
H0701		Hovedetasje	79	4	1	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	64	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	61	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	64	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	59	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	77	3	1	2	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	77	3	1	2	Kjøkken
H0502		Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0601		Hovedetasje	75	3	1	2	Kjøkken
H0602		Hovedetasje	70	3	1	1	Kjøkken
H0701		Hovedetasje	70	3	1	2	Kjøkken
H0702		Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	92	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	80	4	2	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	80	4	2	2	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	86	4	2	2	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0502		Hovedetasje	84	4	2	2	Kjøkken
H0601		Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0602		Hovedetasje	84	4	2	2	Kjøkken
H0701		Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0702		Hovedetasje	87	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	290/0	133/0	423/456
H02	Hovedetasje	11	736/795	0/0	736/795
H03	Hovedetasje	11	756/814	0/0	756/814
H04	Hovedetasje	11	787/844	0/0	787/844
H05	Hovedetasje	9	733/790	0/0	733/790
H06	Hovedetasje	5	483/524	0/0	483/524
H07	Hovedetasje	5	432/467	0/0	432/467
H08	Hovedetasje	0	266/296	0/0	266/296
H09	Hovedetasje	0	34/51	0/0	34/51

Lillestrøm kommune

Grunnkart
81/260/0/115

Tegnforklaring

- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Andre tiltak
- Bygning tiltak, endring
- Bygning tiltak, nybygg
- Bygning tiltak, riving
- Samferdsel tiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Eiendomsgrenser
- Nøyaktig
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Mindre - lite nøyaktig
- Unøyaktig
- Omtvistet grense
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje vegkant
- Fiktive hjelpelinjer
- Hjelpelinje punktfeste

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.03.2025



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

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
81/260/0/115

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

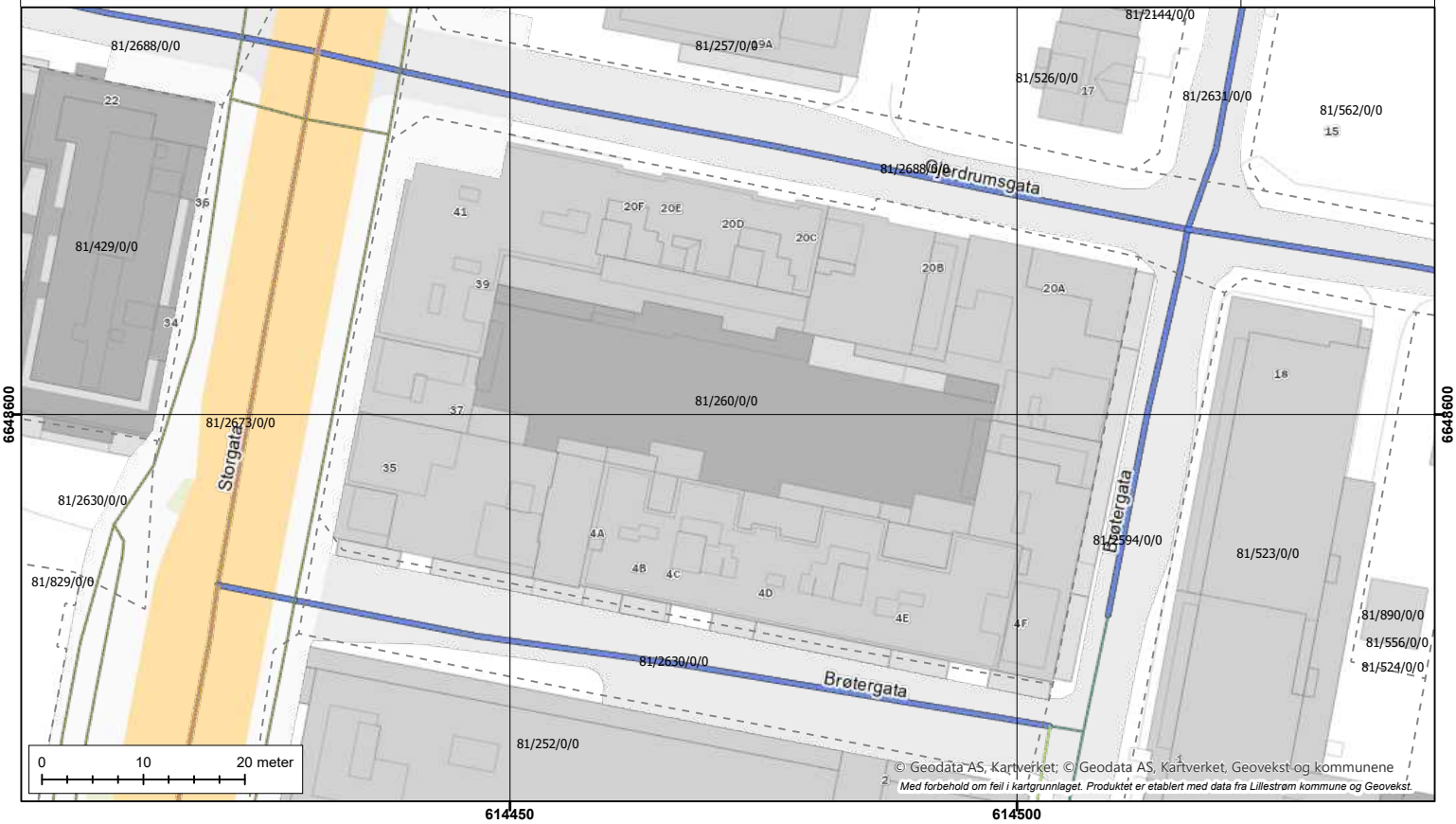
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.03.2025



Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 19.01.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	260	Festenr.	0	Seksjonsnr.	84
Hovedadresse	Gjerdrumsgata 20F								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	**0.00**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

STEIN HALVORSEN ARKITEKTER AS
Postboks 5095 Majorstuen
0301 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00388-87
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
11.10.2022

Storgata 37 - Kvartal 34, Ferdigattest for nybygg boligblokker, næringslokaler og utomhus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 260 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	STEIN HALVORSEN ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	FAGERBORG K34 AS
Tiltaket gjelder:	Nybygg boligblokker, inkl. næringsarealer, samt utomhus.
BRA nytt:	13 151 m^2
Grad av utnytting:	13 151 m^2 (av tillatt 13800m^2)
Antall nye boenheter:	143

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for nybygg boligblokker, næringsarealer (rålokaler) og opparbeidelse av utomhus.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for nybygg boligblokker mottatt 09.10.2022, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 11.10.2022.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 02.07.2019. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Det er innsendt oppdaterte fasadetegninger, som viser mindre ikke-søknadspliktige tiltak. Plan 8 er oppdatert med ny planløsning, da 3 enheter har blitt endret til 1 enhet. Plantegning er mottatt sammen med søknad om ferdigattest.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Therese Bals Borge
Avdelingsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
FAGERBORG K34 AS



Prosjekterende: **Stein Halvorsen Arkitekter AS** Rosenborggata 19A 0356 Oslo	Tiltakshaver: **Fagerborg K34 AS** Bolette brygge 1 0125 Oslo	Prosjekt: **Fagerborgkvartalet, Kvartal 34** Gnr./Bnr./Festenr.: **81/260** Adresse: **Storgata 37, 2000 Lillestrøm**	Fase: Rammesøknad	Vedleggsnummer: E05 Tegningsnr.: **A21-07**	Tegning: Plan 5. Etasje Målestokk: **1:200** Dato: **29.11.2018** Sign.: **KN** Kontroll: **KF**		

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
0	01	Omprosjektering iht. dagslyskrav	11.04.2019	LJ	KN

Lillestrøm kommune

Kommuneplan 81/260/0/115

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Veg, nåv.
- Grønnstruktur generell, nåv. UTGÅTT
- Park, nåv.
- Park, framt.

KpHensynssoneOmrade
- Kp angitt hensynssone
- Kp Gjennomføringssone

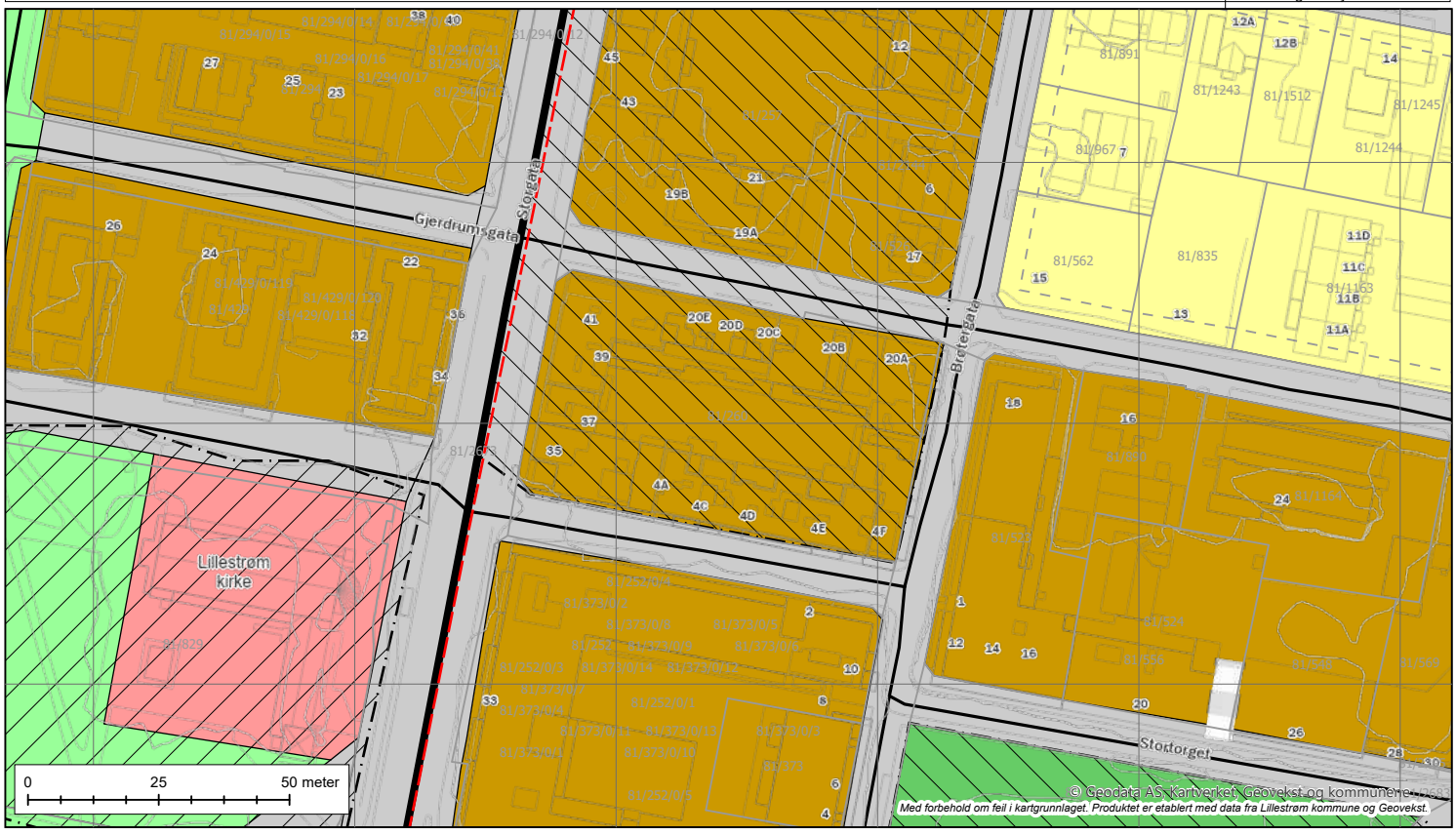
KpJuridiskLinje
- Byggegrense

KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1156 - Kollektivtrase F
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6648650
6648600
6648550

614350
614400
614450
614500
614550
614600

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 81/260/0/115

Tegnforklaring:

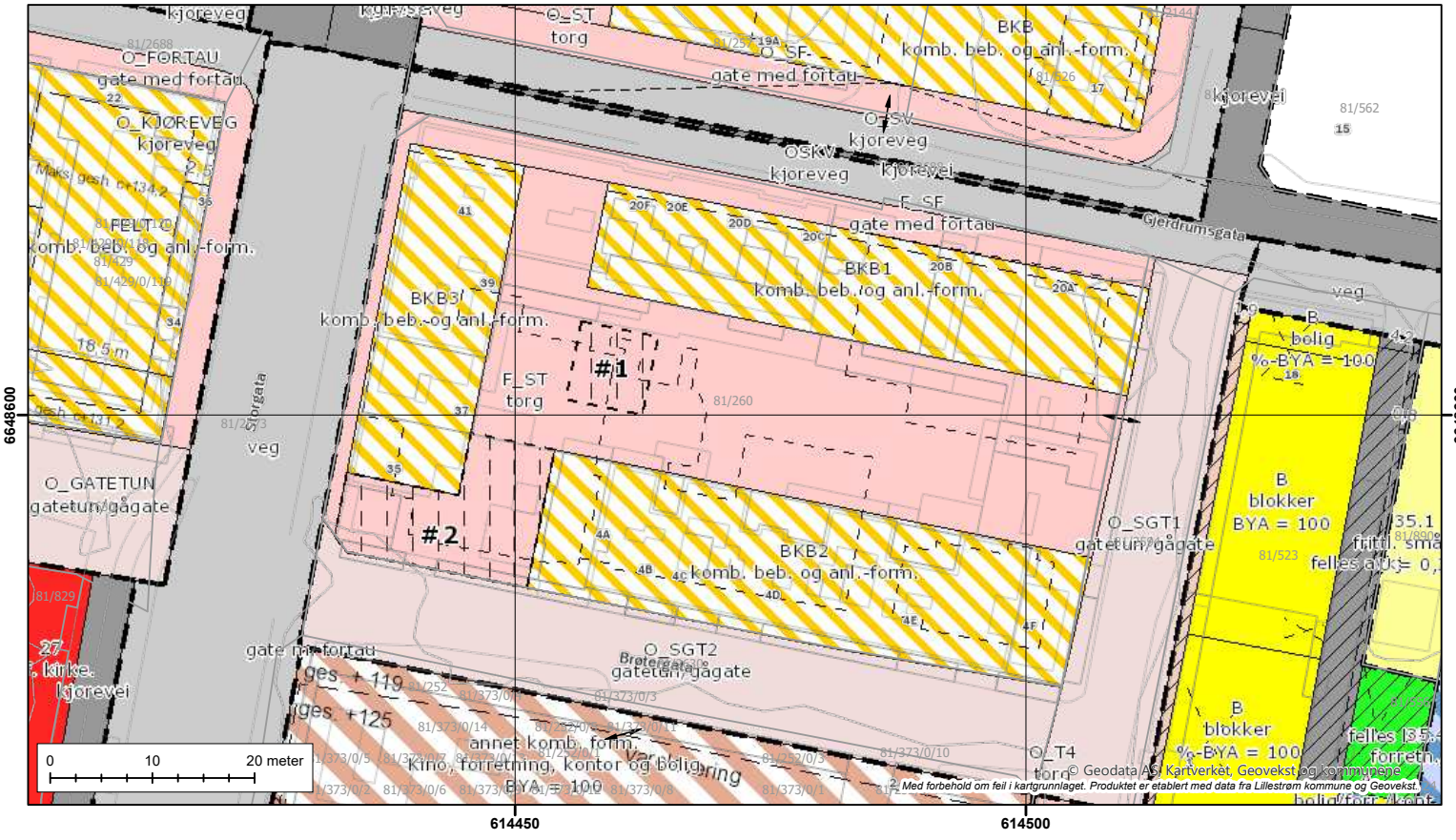
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig kirke
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Gang- / sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig / Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- Andre bestemmelseshjemler
- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

N

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 81/260/0/115

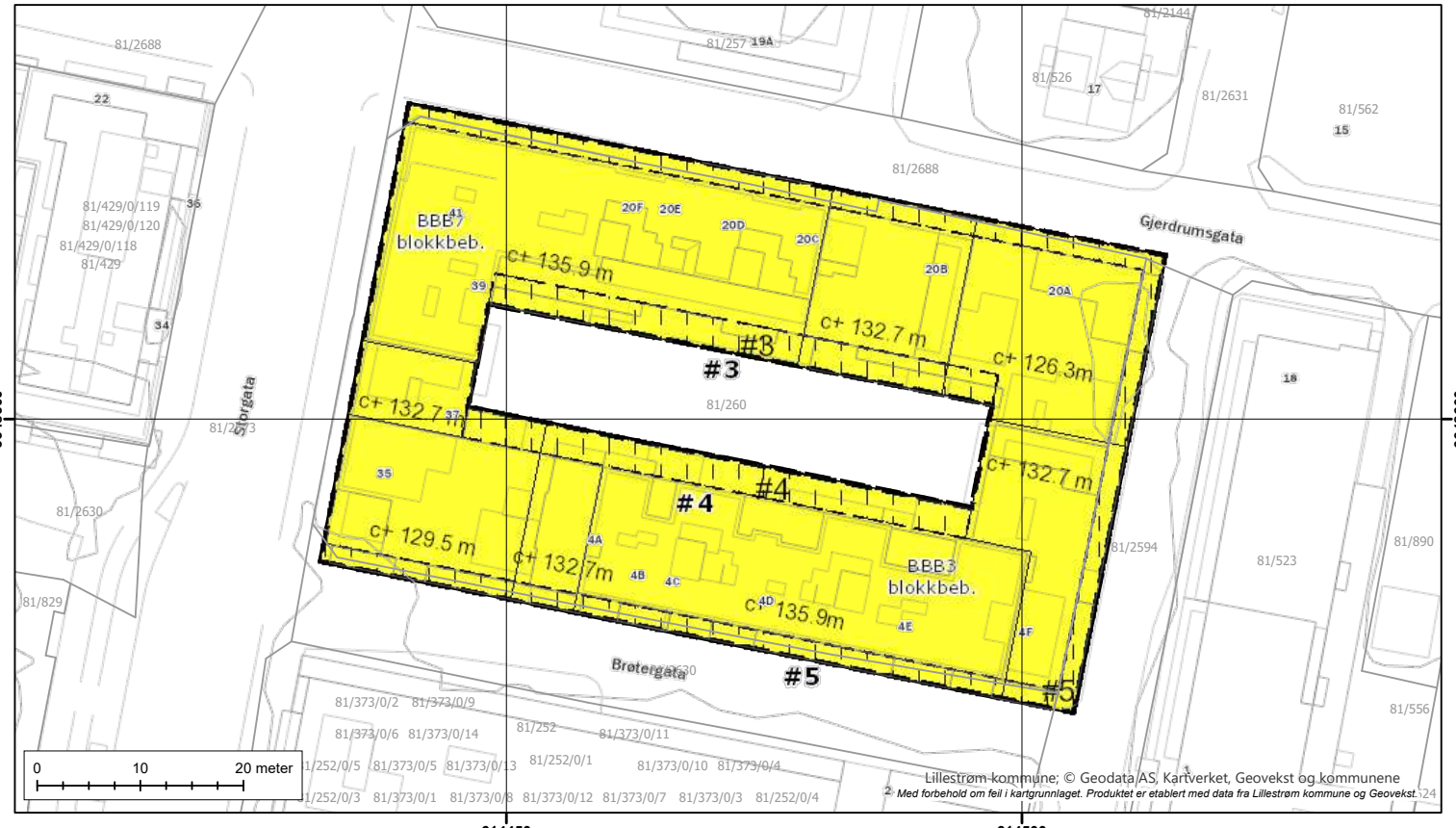
Tegnforklaring:

- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- Andre bestemmelseshjemler
- 1211 - Byggegrense
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 81/260/0/115

Tegnforklaring:

- 2080 - Parkering
- 2083 - Parkeringshus, -anlegg
- Andre bestemmelseshjemler
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 26.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6648600

6648600

614450

614500

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

Dato: 13.12.17, revidert 20.04.18

554

Reguleringsbestemmelser for Fagerborgkvartalet, kvartal 34.

Kvartalet avgrenses av Storgata, Gjerdrumsgata, Brøtergata og Skedsmogata.

§ 1 Hensikt

Planens hensikt er å regulere Fagerborgkvartalet, kvartal 34, 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.
Planen tilrettelegger for boliger og en ny bymessig bebyggelsesstruktur som sluttfører kvartalsstrukturen og nytt byrom som er offentlig tilgjengelig.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankart for vertikalnivå 2 og vertikalnivå 3.

Byggegrensene kan sammenfalle med formålsgrensene der ikke annet er vist.

Parkeringsanlegg under terreng skal plasseres på egen grunn som vist på plankart for vertikalnivå 1.

Balkonger kan krage ut over byggegrense maksimum 1,6 meter i det indre gårdsrommet for bebyggelsen mot Storgata og bebyggelsen mot Brøtergata.

§ 2.2 Utforming
Bebyggelse og utearealer skal ha høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Det skal benyttes varige og solide materialer.

Første etasje skal være minimum 5 meter i brutto etasjehøyde for å tilrettelegge for næring.

Fasader på første etasje som henvender seg mot gater og torg skal utformes slik at de er åpne og aktive, og med glass som hovedmateriale.

Fasadene fra andre etasje og oppover skal utformes oppbrutt med variasjon i volummessige sprang, formuttrykk og materialbruk.

Det tillates inntrukne partier for å skape variasjon.

Det tillates ikke svalganger.

Eventuelle innglassede balkonger skal kunne åpnes i minst 2/3-deler av bredden.

Rekkverk på takterrasser skal være transparente.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Ved etablering av nettstasjon skal denne integreres som del av bygningsmassen.

§ 2.3 Estetikk

Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge en estetisk redegjørelse, godkjent av Hovedutvalg for tekniske tjenester, som følger opp plangrep som planbeskrivelsen til vedtatt reguleringsplan beskriver som viktige for valg av arkitektonisk konsept, løsninger og form. Redegjørelsen skal blant annet vise materialvalg, belysning og plassering av skilt.

§ 2.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan godkjent av Hovedutvalg for tekniske tjenester, i målestokk 1:200. Denne skal vise:

- Terrengbehandling, med angitt stigningsforhold og kotehøyde på terreng
- Vegetasjon og beplantning
- Opparbeidelse med angivelse av materialer
- Forstøtningsmurer
- Møblering, belysning og andre faste installasjoner
- Leke- og oppholdsareal
- Avkjørsler
- Gangstier
- Sykkelparkering
- Oppstillingsplasser og tilkomst for brannbil
- Plassering av hydrant
- Renovasjonsløsning og oppstillingsplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil
- Snøopplag
- Overvannshåndtering
- Felles takterrasser

§ 2.5 Støy

Ingen boenheter skal ha høyere støynivå enn Lden = 70 dB på mest støyutsatte fasade.

Alle boenheter får minst et oppholdsrom og et soverom ut mot en stille side (fasadestøy under grensene for gul sone).
Støyretningslinjens krav til innendørs støyforhold skal tilfredsstilles for hele boligen.

Støynivå på felles uteoppholdsareal skal ikke overstige Lden 55 dB fra veitrafikk.

T-1442/2016 sine føringer for håndtering av bygg- og anleggsstøy skal følges.

Støyrapport datert 24.03.17, revidert 17.04.18 skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

§ 2.6 Renovasjon

Avfallsløsning skal være avfallssug. Sugepunkt skal plasseres i ytterkant fortau mot Gjerdrumsgata.

§ 2.7 Fjernvarme
Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarme.

§ 2.8 Overvann
Åpen, lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av alle tiltak. Det skal redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, samt flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer. System for håndtering av overvann bør utnyttes som opplevelses- og estetisk element i grønnstrukturen.

Tilførselen av overvann til det offentlige avløpsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt, dvs. gjennom infiltrasjon, forsinkelse og fordrøyning, eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

Gjennomføring av det bygningsmessige tiltaket skal ikke gi negative endringer i avrenningssituasjonen nedstrøms.

I anleggsfasen tillates ikke urenset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

§ 2.9 Brannvann
Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

§ 2.10 Geotekniske undersøkelser
Geoteknisk vurdering, datert COWI AS 25.08.2017, samt grunnundersøkelser, datert Øie AS 24.10.2008, skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering. Før det kan gis rammetillatelse kreves det supplerende undersøkelser.

§ 2.11 Miljøtekniske undersøkelser
Miljøtekniske undersøkelser, datert COWI AS 27.01.2017, skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering. Før det kan gis rammetillatelse kreves det supplerende undersøkelser med tilhørende godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.

§ 3 Bebyggelse og anlegg, PBL § 12-5, andre ledd nr. 1

§ 3.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1-3, vertikalnivå 2)
Bolig/forretning/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting

Det tillates ikke boliger på første etasje, kun nødvendige inngangspartier med trapperom, heis, post etc.

Med offentlig eller privat tjenesteyting menes følgende:
Forsamlingslokale, administrasjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting (kan bla. omfatte treningssenter, lege/tannlege, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie o.l., servering/bevertning/kafe/restaurant/pub o.l., konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttig formål.

§ 3.2 Boligbebyggelse (BBB1-8, vertikalnivå 3)

Minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 75 m^2 BRA.
Av disse kan ikke flere enn 20 % bygges med sekundærleilighet.
Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m^2 BRA.
Ikke flere enn 35 % av boenhetene kan være på mellom 25 og 50 m^2 BRA. Av disse kan ikke flere enn 15 % være mindre enn 35 m^2.

§ 3.3 Utnyttelse
Tillatt bruksareal på planområdet skal ikke overstige 13 800 m^2 BRA.

Det skal ikke beregnes BRA for teoretiske plan, overdekket åpent areal, balkonger eller innglassede balkonger, parkeringsanlegg under terreng, nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg, tekniske rom, boder og lager o.l. under terreng.

Det kan etableres maksimum 800 m^2 BRA utadrettet forretnings-, kontor-, offentlig/privat tjenesteytingsvirksomhet i første etasje.

Det kan etableres maksimum 13 000 m^2 BRA bolig.

§ 3.4 Høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale gesimshøyder som vist på plankart for vertikalnivå 3.

Høydene er delt inn i underfelter hvor følgende gjelder:

- Felt BBB1:
  Felt BBB1 skal ha maksimum seks etasjer (maks gesims c+ 129.5).
  Høydene i felt BBB1 skal trappe seg ned til fem etasjer (maks gesims c+ 126.3) i hjørnet Storgata/Skedsmogata.

- Felt BBB2:
  Felt BBB2 skal ha maksimum syv etasjer (maks gesims c+ 132.7).

- Felt BBB3:
  Felt BBB3 skal ha maksimum åtte etasjer (maks gesims c+ 135.9).

- Felt BBB4:
  Felt BBB4 skal ha maksimum syv etasjer (maks gesims c+ 132.7).
  Høydene i felt BBB4 skal trappe seg ned til seks etasjer (maks gesims c+ 129.5) mot felt BBB5.

- Felt BBB5:
  Felt BBB5 skal ha maksimum fem etasjer (maks gesims c+ 126.3).
  Høydene i felt BBB5 skal trappe seg ned til fire etasjer (maks gesims c+ 123.1) i hjørnet Brøtergata/Gjerdrumsgata.

- Felt BBB6:
  Felt BBB6 skal ha maksimum syv etasjer (maks gesims c+ 132.7).
  Høydene i felt BBB6 skal trappe seg ned til seks etasjer (maks gesims c+ 129.5) mot felt BBB5.

- Felt BBB7:
  Felt BBB7 skal ha maksimum åtte etasjer (maks gesims c+ 135.9).

- Felt BBB8:
  Felt BBB8 skal ha maksimum syv etasjer (maks gesims c+ 132.7).

Det tillates oppført takoppbygg for tekniske installasjoner og trapper, samt rekkverk, pergola, møblering og nødvendig skjerming over maksimale gesimshøyder for fjerde til og med åttende etasje inntil 2,5 meter.

Det tillates oppført takoppbygg for heis over maksimale gesimshøyder for fjerde til og med åttende etasje.

Takoppbygg skal samlet utgjøre maksimum 20 % av underliggende takflate.

§ 3.5 Uteoppholdsareal
Uteoppholdsareal for boligene skal være private balkonger, felles og private takterrasser, torg, gatetun i Skedsmogata og Brøtergata.

Det skal etableres minimum 10 m^2 privat uteoppholdsareal per 100 m^2 bolig BRA i form av private balkonger og private takterrasser.

Felles takterrasser skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

Det skal etableres totalt minimum 600 m^2 felles takterrasser over sjette og åttende etasje.

Uteoppholdsarealene på felles takterrasser skal fremstå som frodige hager og ha variert beplantning og møblering. Det skal etableres nødvendig sol- og vindskjerming. Det kan skjermes mellom felles og private takterrasser.

Uteoppholdsarealene på felles takterrasser skal være tilrettelagt for forskjellige brukergrupper ved inndeling i soner. Hver sone skal ha fastmonterte møbler egnet til sonens bruk. Det skal etableres lekeplass og settes av områder som skal tilrettelegges for lek og aktivitet for barn i forskjellige aldre.

Av totalt takareal skal det etableres minimum 50 % grønne og/eller blå tak.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL § 12-5, andre ledd nr. 2

Formål (felt) som vist på plankart i vertikalnivå 1:
Parkeringsanlegg (SPA)

Formål (felt) som vist på plankart i vertikalnivå 2:
Torg (f_ST)
Fortau (f_SF)
Gatetun (o_SGT1, o_SGT2)
Kjøreveg (o_SKV)

Prinsippene i Byromsprogrammet, datert LARK Landskap AS 11.09.2017, skal legges til grunn for utforming av torg, gatetun og gater.

§ 4.1 Torg (f_ST)
Det skal etableres et sammenhengende areal på minimum 1300 m^2 til torg på terreng/lokk over parkeringsanlegg med gjennomganger til tilliggende gater/gatetun som vist på plankart for vertikalnivå 2.

Torget skal tilrettelegges for universell utforming og være offentlig tilgjengelig for allmennheten.

Torget skal ha gjennomgang til hjørnet Storgata/Skedsmogata mellom felt BKB2 og BKB3.
Torget skal ha gjennomgang til Gjerdrumsgata mellom felt BKB1 og felt BKB3 over en etasje, maksimalt 4,5 meter.
Torget skal ha gjennomgang til gatetunet i Brøtergata mellom felt BKB1 og felt BKB2 over en etasje, maksimalt 4,5 meter.

Torget skal opparbeides parkmessig med møblering, belysning og beplantning.
Torget skal etableres med gatevarme.

Minimum 35 % av torget skal ha vegetasjonsdekke på minst 80 cm for å kunne beplantes med busker og trær i varierte størrelser og høyder.

§ 4.2 Gatetun (o_SGT1, o_SGT2)
Skedsmogata og Brøtergata skal opparbeides som gatetun.

Gatetun skal være offentlig.

Arealene skal gis et robust og solid uttrykk med god fysisk kvalitet og materialmessig varighet. Gatetun skal utformes med materialer av høy slitestyrke, og etableres med gatevarme. Det skal etterstrebes bruk av permeable materialer. Det skal tilrettelegges for opphold med fastmonterte sittemøblement, og det skal beplantes trær. Møbler og beplantning skal bidra til å redusere gjennomkjøring og hastighet. Det skal etableres god belysning.

§ 4.3 Parkering (SPA)
Parkering for planområdet skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng som vist på plankart for vertikalnivå 1 inntil to etasjer, med atkomst som vist med pil på plankart for vertikalnivå 2.

Tiltak i kjellernivå skal etableres slik at de tåler å bli satt under vann.
Elektriske/tekniske installasjoner skal anlegges flomsikkert.

Parkering for bil og sykkel skal anordnes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser for Skedsmo kommune.
Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.
Minimum 50 % av biloppstillingsplassene skal ha fremlagt, dedikert 16A, 230V kurs.
Det skal etableres sykkelparkering i parkeringskjeller og på terreng.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

Bestemmelsesområder som vist på plankart for vertikalnivå 1 og 2:
#1: Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
- Det skal plantes et større tre innenfor bestemmelsesområdet.

Bestemmelsesområde som vist på plankart for vertikalnivå 2:
#2: Utforming
- Torget skal ha en åpning mellom felt BKB2 og felt BKB3 i hjørnet Storgata/Skedsmogata fra to til tre etasjer, maksimalt 10,9 meter, innenfor bestemmelsesområdet.

Bestemmelsesområder som vist på plankart for vertikalnivå 3:
#3: Utforming
- Det er tillatt med maksimum 250 m^2 utkraging av bygningsmassen fra og med andre etasje og oppover i bestemmelsesområdet.
- Det er tillatt med balkongutkraging innenfor bestemmelsesområdet.

#4: Utforming
- Det er tillatt med maksimum 200 m^2 utkraging av bygningsmassen fra og med andre etasje og oppover i bestemmelsesområdet.
- Det er tillatt med balkongutkraging innenfor bestemmelsesområdet.

#5: Utforming
- Balkonger som krager ut over gatetun i Skedsmogata, gatetun i Brøtergata, og Gjerdrumsgata skal plasseres innenfor bestemmelsesområdet.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser, jf. § 12-7 nr. 10

§ 6.1 Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:
1. Godkjent utomhusplan og estetisk redegjørelse.
2. Oppdatert detaljplan for samferdselsanlegg (torg, fortau, gatetun, kjøreveg).
3. Dokumentasjon på at støykrav tilfredsstilles.
4. Supplerende miljøtekniske undersøkelser med tilhørende godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.
5. Supplerende geotekniske undersøkelser i tråd med rapport datert COWI 25.08.17.
6. Godkjent rammesøknad for VA og overvann.
7. Tinglyst ferdselsrettsavtale.

§ 6.2 Før første igangsettingstillatelse skal det foreligge:
8. Godkjent byggeplan for VA og overvann, inkludert hovedvannledning i Storgata.
9. Godkjent byggeplan for samferdselsanlegg (torg, fortau, gatetun, kjøreveg).
10. Godkjent byggeplan for istandsetting av fortau langs Storgata ved eventuell graving/spunting godkjent av Statens vegvesen.
11. Dokumentasjon på at tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak for brannvesen er ivaretatt.

§ 6.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal:
12. Torg og gatetun være ferdig opparbeidet.
13. Overvannsløsning være ferdig opparbeidet.
14. Offentlig gategrunn og fortau være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet.

15. Godkjent driftsklarbefaring for VA-anlegg, inkludert hovedvannledning i Storgata, skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse. Før ferdigattest skal det være gått godkjent overtakelsesbefaring.
16. Dokumentasjon på at adkomst og vannforsyning for brannvesen jf. PBL 12-7 nr. 4 er ivaretatt.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Geoteknisk vurdering, datert COWI AS 25.08.2017
2. Grunnundersøkelser, datert Øie AS 24.10.2008
3. Miljøtekniske undersøkelser, datert COWI AS 27.01.2017
4. Byromsprogram, datert LARK Landskap AS 11.09.2017
5. Støyrapport, datert Brekke & Strand AS 24.03.17, revidert 17.04.18

Vedtatt den 13/06 2018
Skedsmo kommunestyre, sak 88
Plan- og bygningssjef

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 26.03.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	260	Festenr.	0	Seksjonsnr.	115
Hovedadresse	Brøtergata 4F								

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

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid

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

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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

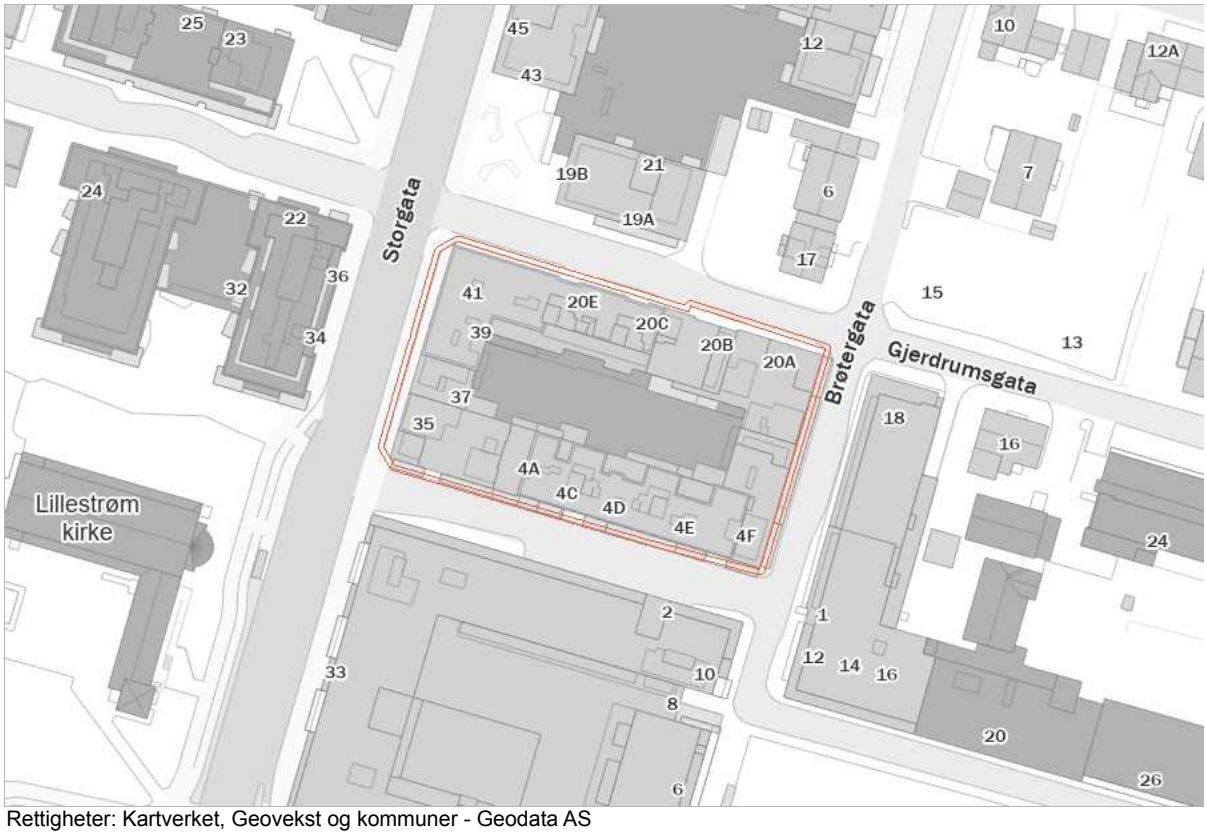
DOK-analyse for eiendom 3205-81/260

Dato for analyse	26.03.2025 kl.16:25	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	67	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	19	Ikke berørte datasett	48
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	29

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff
'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	23.03.2025	26.03.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	22.03.2025	26.03.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	25.03.2025	26.03.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	26.11.2024	27.11.2024
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		21.03.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	24.03.2025	17.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		15.02.2025
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	19.03.2025	17.03.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	10.03.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	26.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		17.03.2025
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.03.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.03.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		17.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		17.03.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	23.03.2025	17.03.2025
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		17.03.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	20.03.2025	17.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	20.03.2025	17.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	26.03.2025	17.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	17.03.2025	17.03.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.03.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi		05.03.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		17.03.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		19.03.2025
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		17.03.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.03.2025	06.03.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	07.03.2025	08.03.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.03.2025	20.03.2025
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	14.02.2025	20.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.03.2025	17.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.03.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	25.03.2025	20.03.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	11.03.2024
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	26.03.2025	17.03.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	25.03.2025	17.03.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	25.03.2025	17.03.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	11.03.2024

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	23.03.2025
Antall treff	16	Nedlastet	26.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.03.2025



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

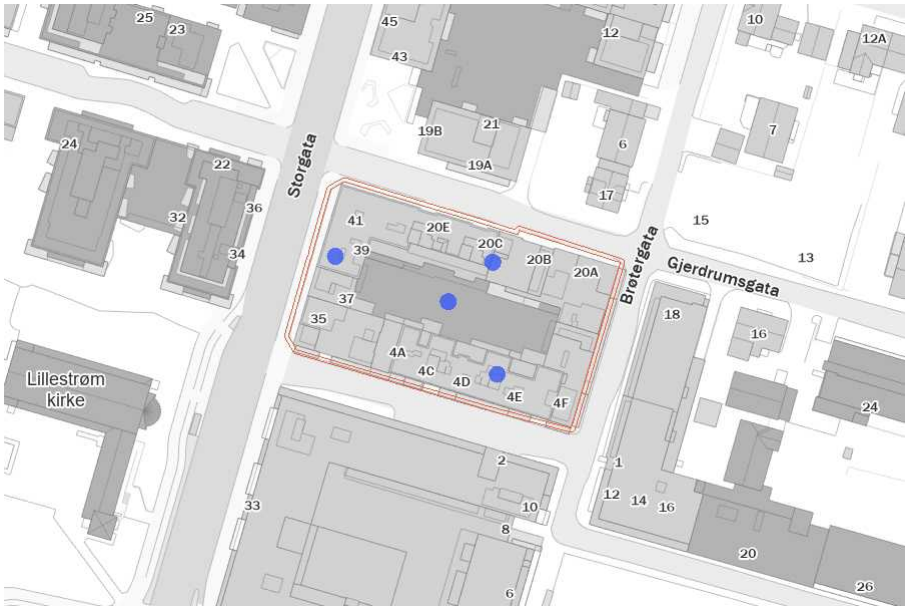
ID	ADRESSE
92114692	Storgata 37
6419130204	Storgata 41
6419130204	Storgata 35
92114692	Storgata 39

Punkter

92114692	Gjerdrumsgata 20A
6419130206	Gjerdrumsgata 20B
92114692	Gjerdrumsgata 20C
92114692	Gjerdrumsgata 20D
6419130205	Gjerdrumsgata 20E
92114692	Gjerdrumsgata 20F
92114692	Brøtergata 4A
92114692	Brøtergata 4C
92114692	Brøtergata 4E
92114692	Brøtergata 4F
6419130208	Brøtergata 4B
6419130207	Brøtergata 4D

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	22.03.2025
Antall treff	4	Nedlastet	26.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.03.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.\\nDatasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id. \\n\\nUtgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.\\nProduktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.\\n\\nDistribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

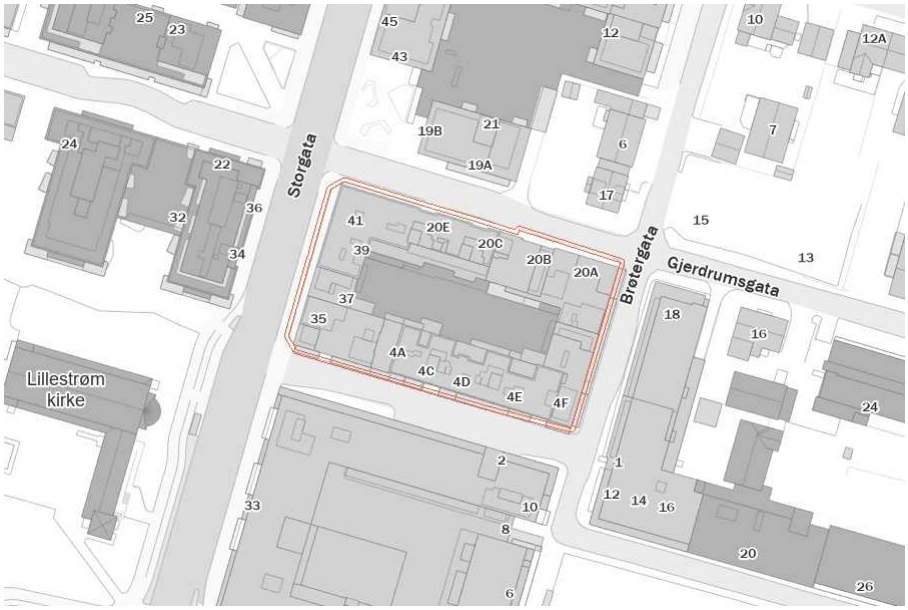
...

Punkter

TYPE	NR
Parkeringshus	300765124
Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	300765127
Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	300765128
Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	300765129

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.03.2025



Beskrivelse

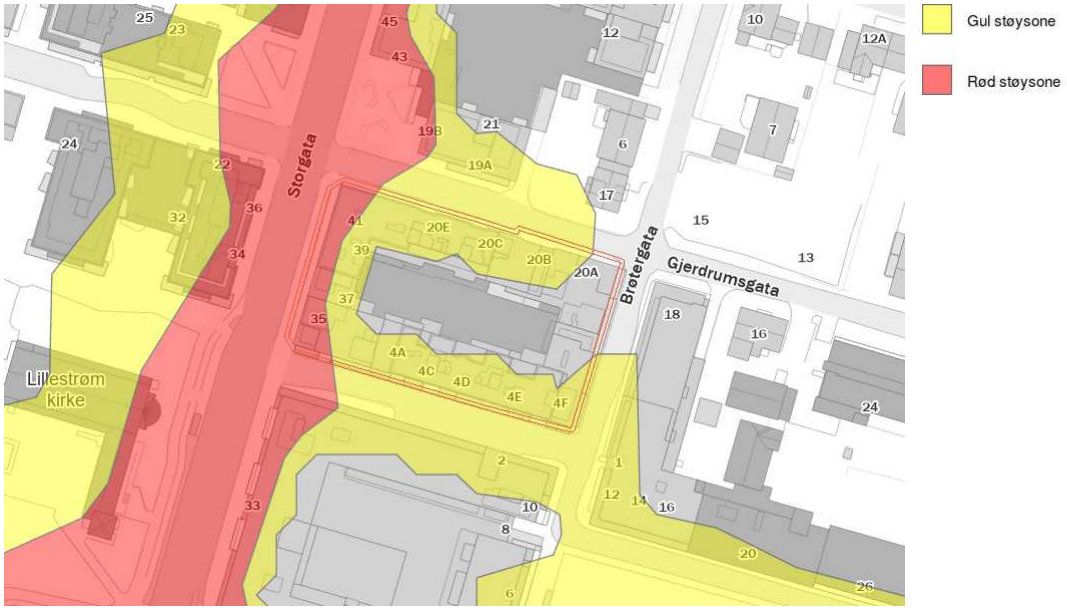
Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	17.03.2025
Antall treff	2	Nedlastet	18.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.03.2025



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone
Road	Red zone

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	8	Nedlastet	21.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.03.2025



Beskrivelse

Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5.
Kartleggingen skal vise utendørs støysituasjonen i 2021, og gjennomføres iht. EU-direktivene 2002/49/EF annex II, (EU) 2015/996 og EU) 2021/1226.

Kartleggingen er gjennomført med den nye felleseuropeiske beregningsmetoden CNOSSOS. Antall personer som er støyutsatte ved egen bolig beregnes ved å knytte antall personer i bygningen til beregningspunktene rundt bygningen. Måten dette er gjort på er endret i den nye beregningsmetoden. Resultatene fra denne kartleggingen kan derfor ikke sammenlignes direkte med tidligere kartlegginger. Det må påregnes usikkerhet knyttet til beregningene, blant annet pga. omfattende datamengder og et stort kartleggingsområde.

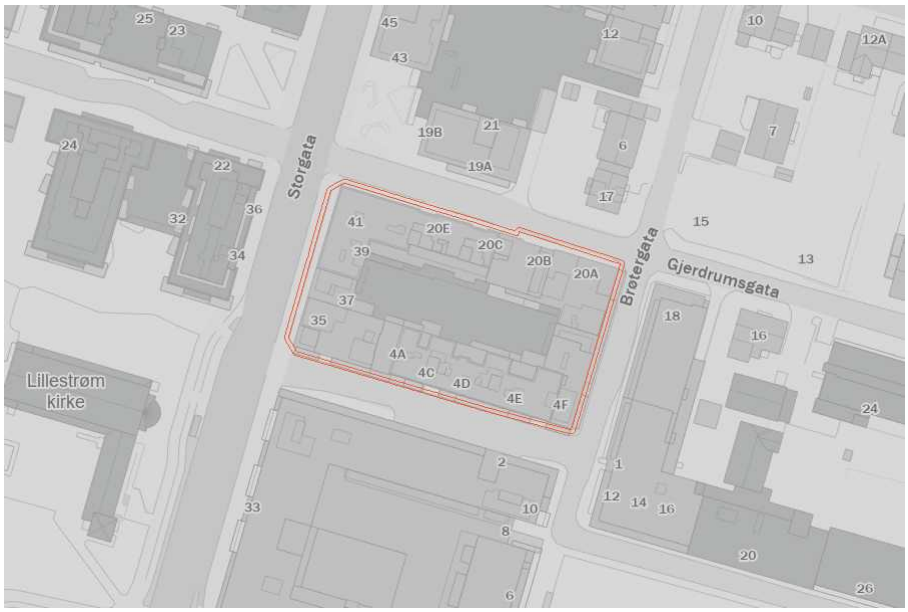
Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

...

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Fyllmasse (antropogent materiale)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

NGU har utviklet Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) med tilhørende karttjenester og muligheter for å laste opp data, i første omgang for geotekniske undersøkelser. Prosjektet for utvikling av NADAG er et samarbeid mellom NGU og etatene Statens vegvesen, Bane NOR, og Norges vassdrags- og energidirektorat, og konsulentene Norkart, Trimble, CGI og Geodata. Punktene i kartet representerer geotekniske borehull (GB), hvor metadata vises (f.eks. boretype, oppdragsfirma, oppdragsgiver, stedfestelse (posisjon), boret dybde (evt. dyp til fjell), rapportnr.). For noen punkter vil mer informasjon være tilgjengelig (f.eks. lenke til rapport og evt. til rådata, boreprofil og måleresultater). NADAG-modellen er basert på en datastruktur beskrevet i SOSI-standardene for Geovitenskapelige undersøkelser og Geotekniske undersøkelser. NADAG er innlemmet på listen over datasett til DOK.

Visningstjenesten til NADAG har to innsynsløsninger. Mobil versjon ligner de andre kartinnsynene til NGU. I menyen på høyre side kan man klikke på «Gå til NADAG fullversjon» (man beholder da kartutsnittet). NADAG er landsdekkende, og vil gradvis fylles med mer data etter som dataeiere leverer sine data. Man kan levere data til NADAG på to måter: gjennom verktøyet GeoSuite toolbox (fullstendige datasett, foretrukket måte), eller gjennom NADAG WebReg (i hovedsak metadata og pdf-rapporter). Det vil komme en tredje innmeldingsløsning for komplette data på åpent format (API). Alle data som ligger i NADAG er fritt tilgjengelig for alle, og lastes ned vederlagsfritt. Det vil være varierende mengde informasjon tilhørende hvert datapunkt, noe som vil avhenge blant annet av formatet data er overlevert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data lastes ned på formatene GML, Filgeodatabase og GeoSuite. I tillegg kan man benytte NADAGs WMS, samt at det arbeides med lese-API (OGC API Features). Nedlastingen via Geonorge gjelder enkle datasett, dvs. primært metadata og URL-lenker til rapporter. Komplette data må lastes ned gjennom NADAGs kartinnsyn.

NADAG og bidragsytere er ikke ansvarlige for den enkeltes bruk av datasettene. Datasettene og rapportene ble laget for bestemte formål/prosjekt. Den som benytter data for nye formål/prosjekt må gjøre egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Ved bruk av data skal det refereres til rapport/dataeier. Datasettet er gjort tilgjengelig under Norsk lisens for offentlige data (NLOD). Ved å starte NADAG nettjeneste godtar du disse vilkårene for bruk.

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.03.2025



Beskrivelse

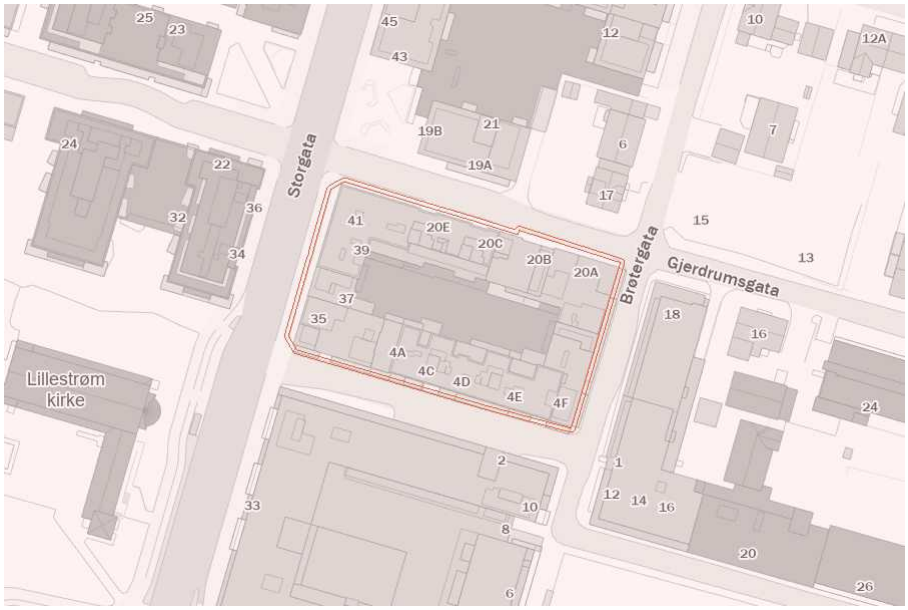
Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
1 LILLESTRØM	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	



Beskrivelse

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	25.03.2025
Antall treff	4	Nedlastet	26.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.03.2025



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

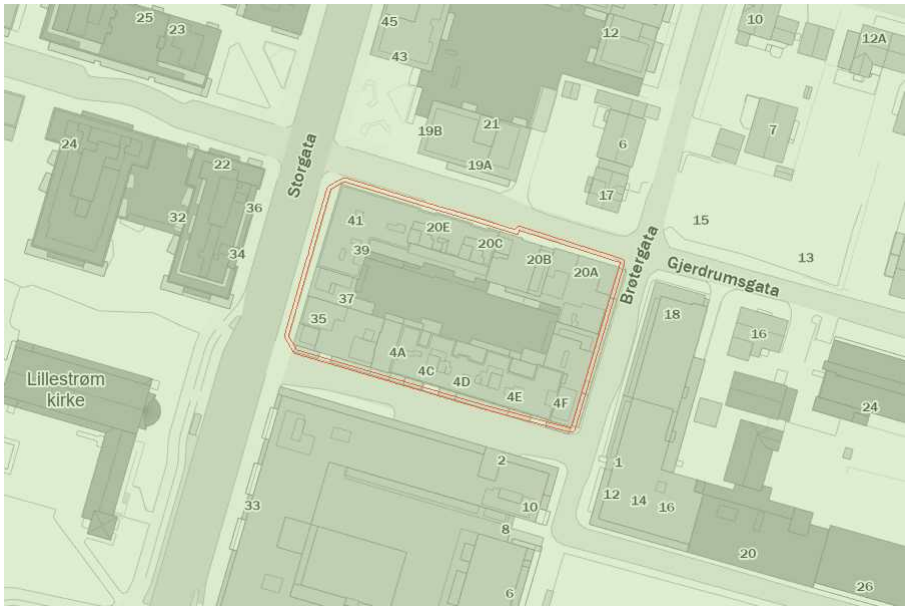
...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	26.11.2024
Antall treff	1	Nedlastet	27.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.03.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.03.2025



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

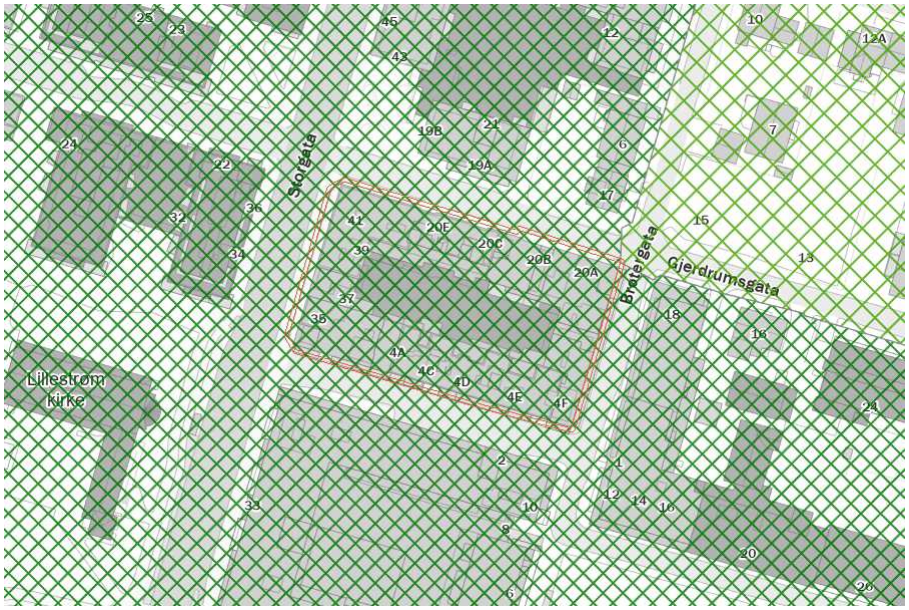
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

BESKRIVELSE
-

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	21.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.03.2025



Beskrivelse

Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre den 14.06.2023 i sak 76/23 og revidert 24.01.2024 i sak 2/24. Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan

https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 1,0	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,0 Sykkel-min 0,25	-	B	-	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0
-	Bil-maks 1,0	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,0 Sykkel-min 0,25	-	A	-	Bil-maks 0,5 Sykkel-min. 2,0

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.03.2025



Beskrivelse

Områder som skal ha 90 % av fremtidig vekst i antall arbeidsplasser og boliger. Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre 08.09.2021 i sak 130/21.

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT
09/08/2021

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.03.2025



Beskrivelse

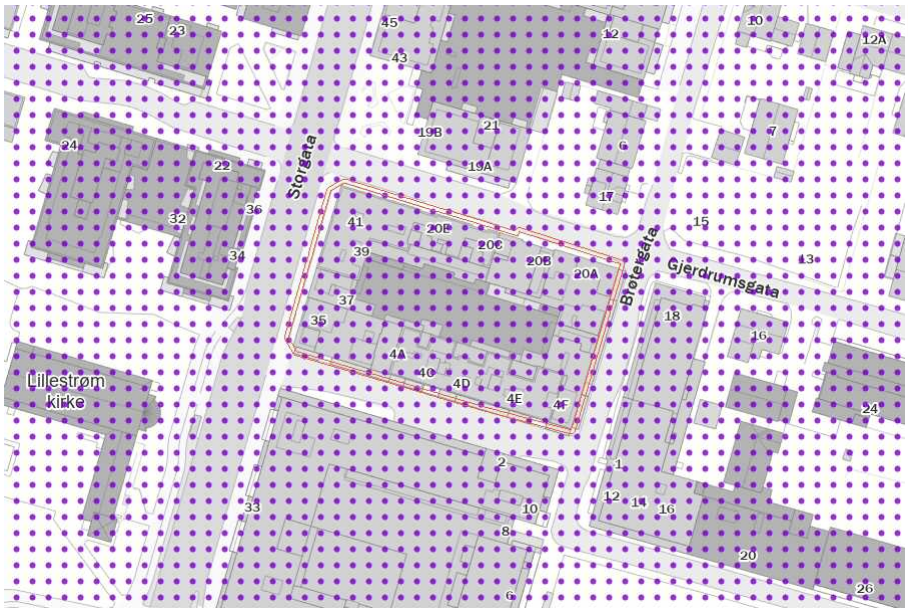
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	24.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare.
Detaljeringsgraden på flomaktsomhetskartet er tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

...

Flater

KVALITET
Nokså god

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gjerdrumsgata 20F, 2000 Lillestrøm
Gnr. 81, Bnr. 260, Snr. 84, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24260006

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Karl Nguyen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 412 16 703

E-post: karl.nguyen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
