

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

## Jonas Huser

**Mobil** 913 68 759

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

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 700 000,-  
**Omkostn.:** Kr 143 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 843 850,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 174,-  
**Selger:** Fk34 II AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2022  
**BRA-i/BRA Total** 63/68 kvm  
**Tomtstr.:** 3223.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 81, bnr. 260  
**Snr.** 74  
**Oppdragsnr.:** 1007230178

# -Moderne 3-roms selveier -Byggeår 2022 -Luftig balkong -Solrik felles takterrasse

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

Leiligheten kan skryte av:

- Nybygg fra 2022
- Balkong og stor felles takterrasse
- Heis
- Flott og delikat bad
- Ballingsløyv design kjøkken m/integrerte hvitevarer på kjøkken
- Vannbåren gulvvarme
- 1-stavs eikeparkett
- Kjellerbod på 5 kvm
- Fjernvarme
- Energimerking Lyse Grønn A - Mulighet for grønt boliglån m/ekstra god rente
- Godt egnet som utleieobjekt
- Takhøyde målt til 2.51 m



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæring .....	63
Nabolagsprofil .....	66
Budskjema .....	128

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 63 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 68 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

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

4. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Entré, Bod, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

8 m<sup>2</sup> Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er utgang fra stue til balkong på ca. 7,6 m<sup>2</sup>.

Kjellerbod merket 74 er målt til ca. 5,1 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3223.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og attraktivt boligområde i Lillestrøm. Leiligheten har en god intern beliggenhet i Fagerborgkvartalet. I Fagerborgkvartalet vil du bo i nye og spennende omgivelser som stadig er under utvikling og et prioritert vekstområde i byen. Nærhet til barnehager, skoler og flere forretninger.

Dette er stedet for de som ønsker å etablere seg i et attraktivt boligområde med svært familievennlig beliggenhet og samtidig med nærhet til byen.

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

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

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

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

Barnehager:

Sølepytten barnehage (1-5 år)

Måsan barnehage (1-5 år)

Volla barnehage (0-5 år)

Skoler:

Volla skole (1-7. kl)

Vigernes skole (1-7. kl)

Kjeller skole (1-10. kl)

Sagdalen skole (1-7. kl)

Kjellervolla skole (8-10. kl)

Lillestrøm videregående skole

Skedsmo videregående skole

### **Skolekrets**

Volla barneskole

### **Offentlig kommunikasjon**

Lillestrøm kirke (Linje 100, 340)

Lillestrøm stasjon (totalt 9 ulike linjer)

Oslo S (Totalt 19 ulike linjer)

Oslo Gardermoen

## **Bygningssakkyndig**

Kai Ivar Vambeseth

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

### **Innhold**

Leiligheten inneholder entré, bad, 2 soverom, stue og kjøkken samt utgang balkong. Leiligheten disponerer også en kjellerbod på ca. 6 kvm.

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

### **Standard**

#### **UTVENDIG:**

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

#### **INNVENDIG:**

1-stavs parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,51 meter i stue.

Normal bruksslitasje på overflater. Noen merker på vegger. Støpte elementdekker i etasjeskillere.

#### **BAD:**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest, FDV og beskrivelsesdokument for prefabrikkert baderomskabin. Fliser på vegg. Malt himling med downlights. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Fall fra overkant flis ved dør til overkant slukrist er målt til 39 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Dusj med innfellbare glassvegger. Innredning med heldekkende benkeplate og underlimt servant. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Speilskap med lys. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling.

#### **KJØKKEN:**

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

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER:**

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

Info fra takstmann:

Nyere bolig med god standard.

Boligen har ingen forhold som har fått tilstandsgrad 2 eller 3.

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har avtale med Telenor. 399,- pr mnd.

#### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

#### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring NUF

**Polisenummer**

SP4297662

**Diverse**

Det er utgang fra stue til balkong på ca. 7,6 m<sup>2</sup>.

Kjellerbod merket 74 er målt til ca. 5,1 m<sup>2</sup>.

Har vært utleid fra 2022 til nå.

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

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

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

Kommunale avgifter:

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom

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

Heis i bygget: 15 personer/1125 kg.

## Energi

**Oppvarming**

Fjernvarme. Sentralanlegg for varmtvann. Vannbåren gulvvarme.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 700 000



**Kommunale avgifter**

Kr 6 196

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Gebyr Fakturert beløp i 2024

Avløp: 1 489,00 kr

Renovasjon: 3 583,00 kr

Vann: 1 124,00 kr

Sum: 6 196,00 kr

**Eiendomsskatt**

Kr 2 355

**Eiendomsskatt år**

2024

**Formuesverdi primær**

Kr 1 216 938

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 867 751

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

Boenheten

Eierbrøk

63/10752

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader utgjør: kr. 1 886

Tilleggsytelser: TV/Bredbånd utgjør: kr. 399

Avregningsgebyr utgjør: kr. 68

**Måler:**

Oppvarming: A-konto fjernvarme utgjør: kr. 1071

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

Totale felleskostnader: kr. 4174

Informasjon gitt av forretningsfører.

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

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 174

**Andel fellesformue**

Kr 24 688

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Sameiet

**Sameienavn**

Fagerborgkvartalet Sameie;

**Organisasjonsnummer**

929371348

**Om sameiet**

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

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

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

### **Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Årsresultat for 2023 var kr 2 705 757,-

Budsjett for 2024 er 53 257,-

Arbeidskapital pr 31.12.23 var kr 3 988 883,-

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

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

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Usbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 81, bruksnummer 260, seksjonsnummer 74 i Lillestrøm kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3030/81/260/74:

25.04.1952 - Dokumentnr: 102001 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Gjerdrumsgt. 8

Overført fra: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:260

Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1964 - Dokumentnr: 103631 - Skjønn

HJEMMEL I HENHOLD TIL EKSPROPRIASJON

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:260

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1969 - Dokumentnr: 101547 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Gnr.81 bnr.448

Overført fra: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:260

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1969 - Dokumentnr: 101548 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:260

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1969 - Dokumentnr: 101549 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:260

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1969 - Dokumentnr: 102651 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:260

Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.2019 - Dokumentnr: 103184 - Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Avtale om ferdsels- og oppholdsrett

Rettighetshaver allmennheten

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:260

Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.2022 - Dokumentnr: 1194329 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Axer Eiendom AS

Org.nr: 987 579 129

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2022 - Dokumentnr: 1462288 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Adkomstrett for drift og vedlikehold av lysmaster

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2022 - Dokumentnr: 451007 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 74

Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 63/10752

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til kombinert formål med boliger, og utadrettet virksomhet i første etasje ( forretning/kontor/offentlig og privat tjenesteyting), samt torg, gatetun, fortau, kjøreveg og parkeringsanlegg under terreng med tilhørende reguleringsbestemmelser 554. Se reguleringskart- og bestemmelser som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Kvikkleire og marin grense:

Eiendommen ligger i et området under marin grense.

Mulighet for marin leire:

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

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

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

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 700 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

142 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

143 850 (Omkostninger totalt)

154 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
157 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 843 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 854 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 857 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 143 850

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.



**Oppdragsansvarlig**

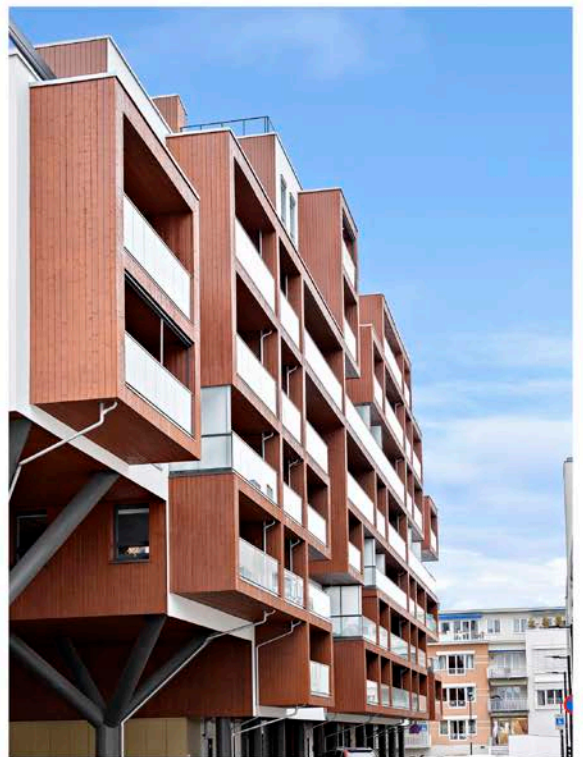
Jonas Huser  
Eiendomsmegler/ Partner  
jonas.huser@aktiv.no  
Tlf: 913 68 759

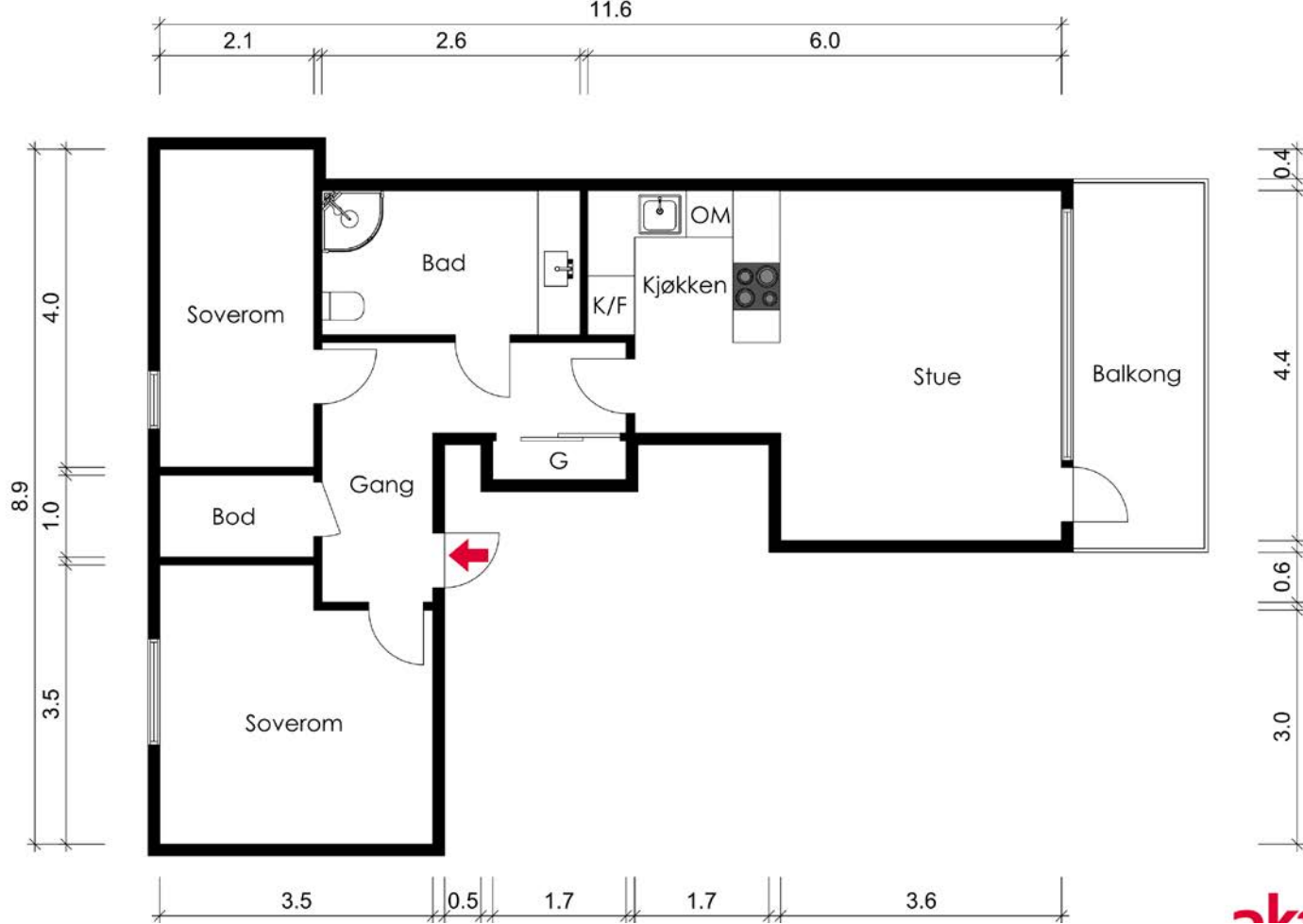
Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22  
0263 OSLO

**Salgsoppgavedato**

11.03.2025





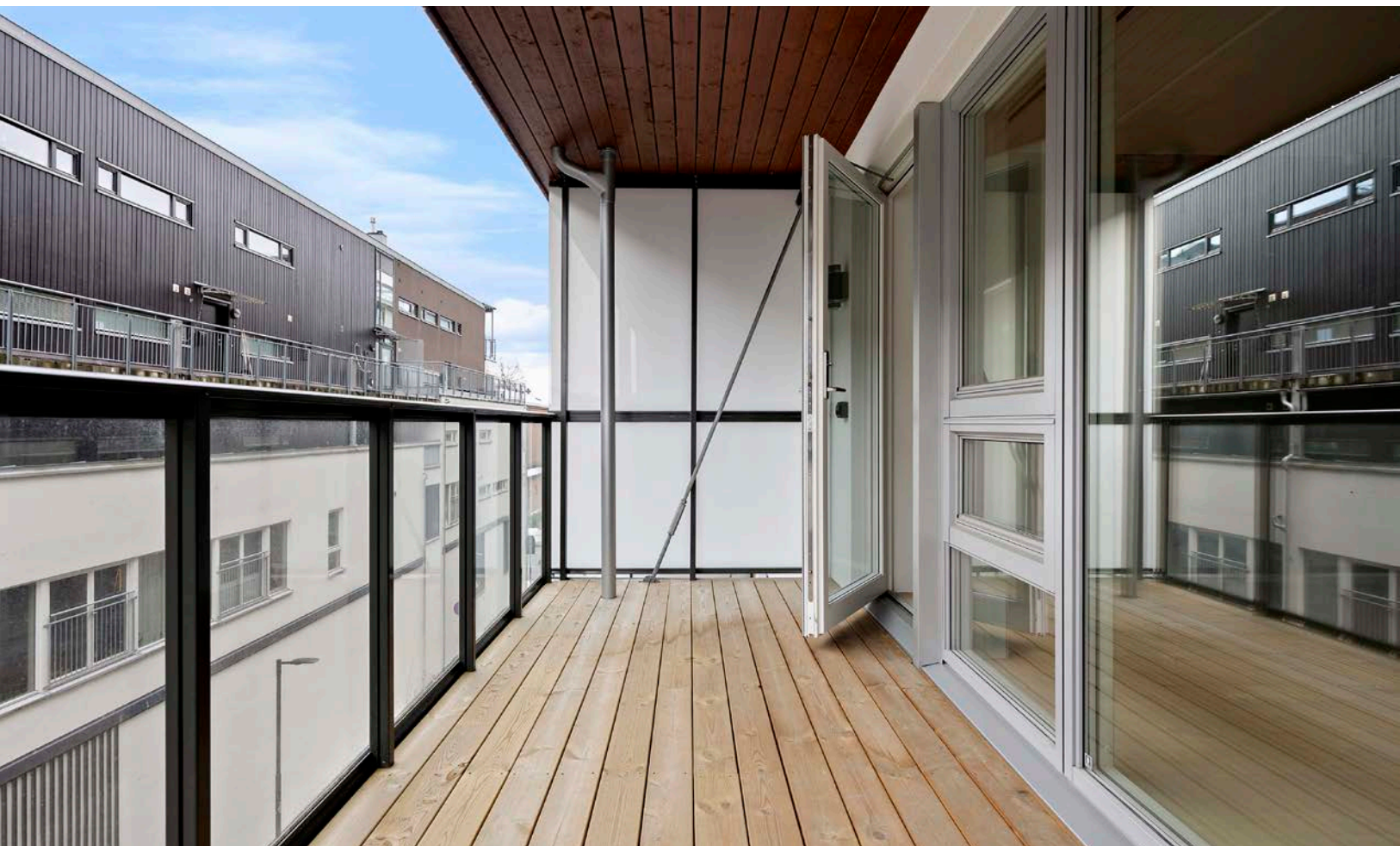


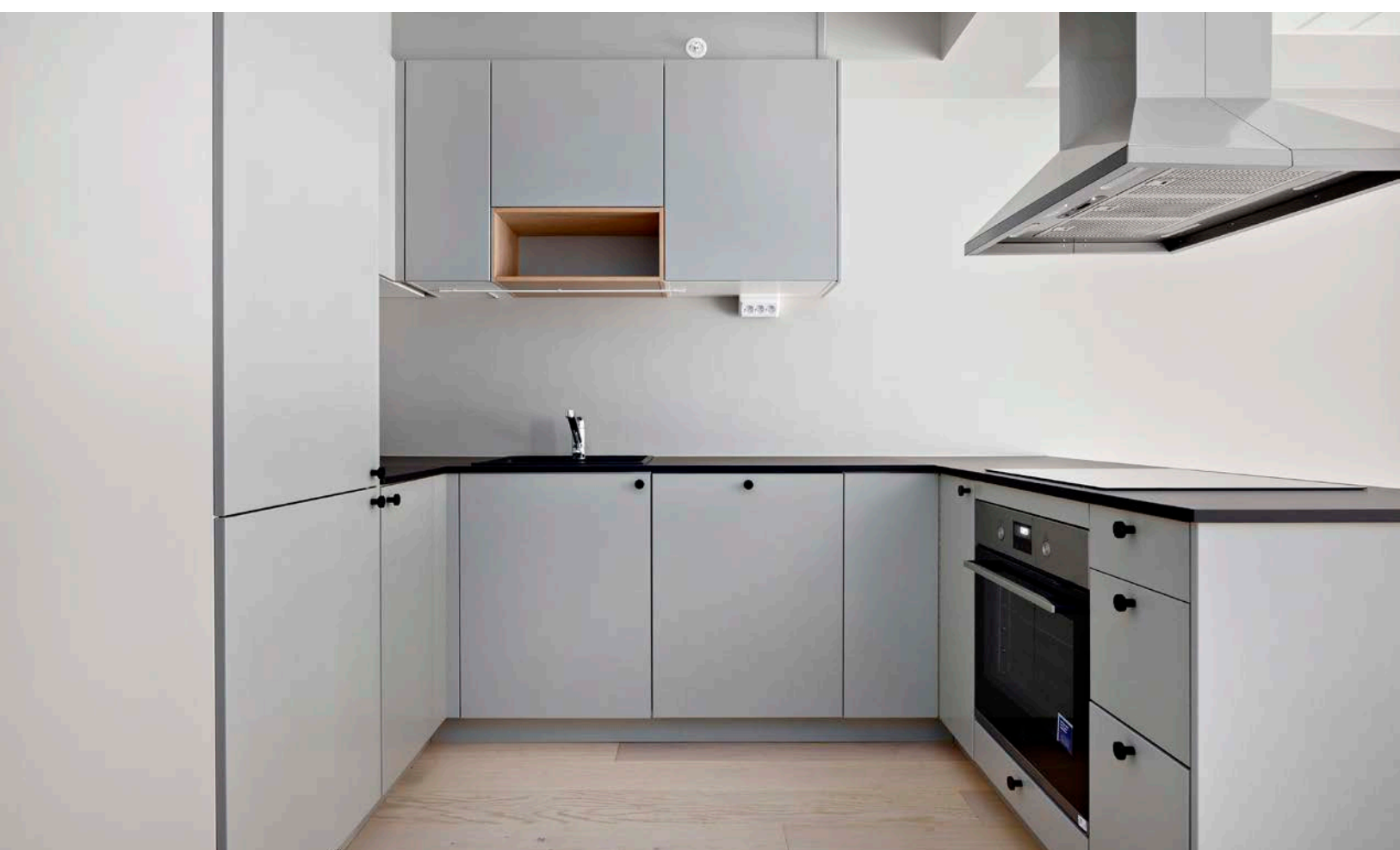
okw



okw

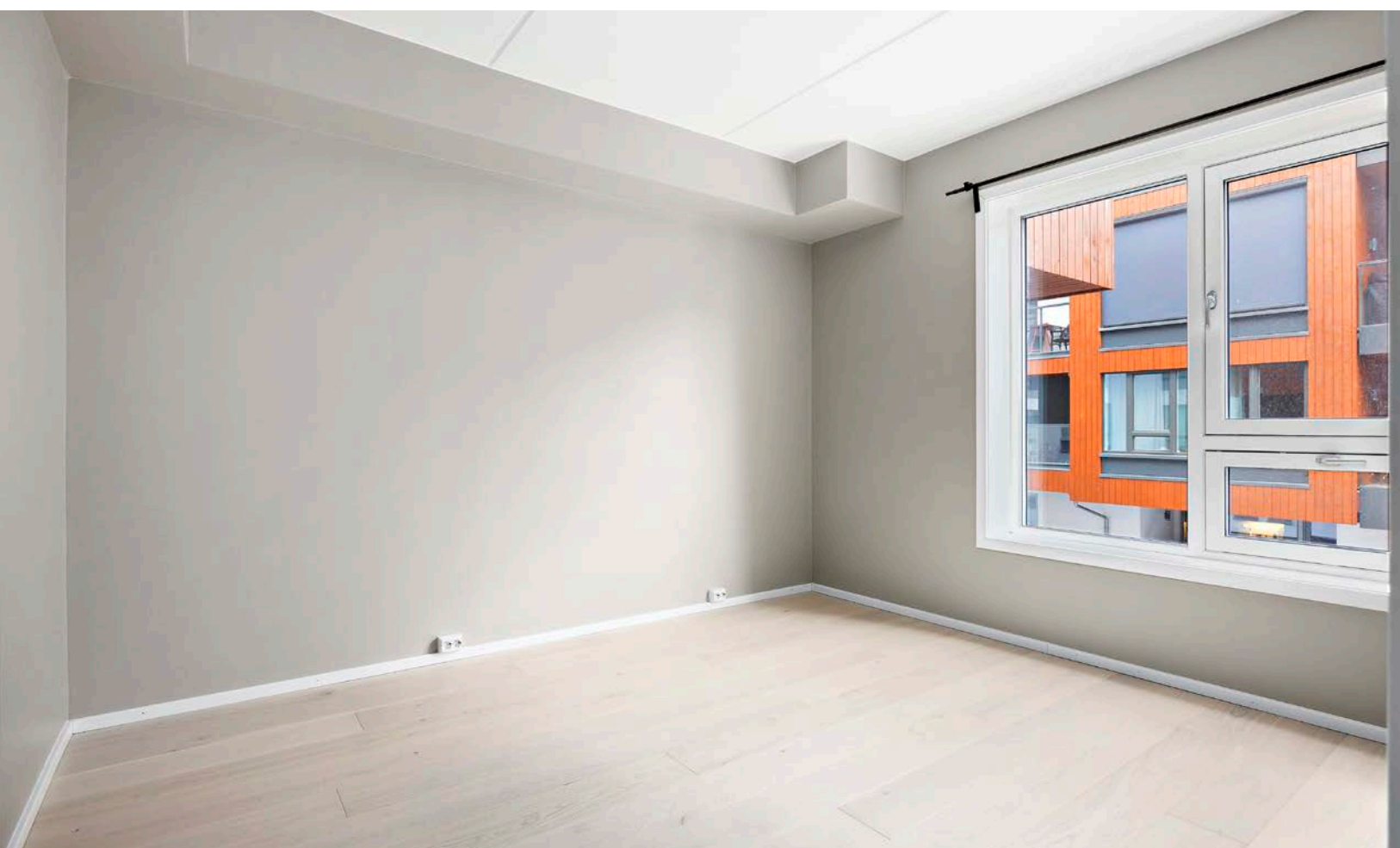


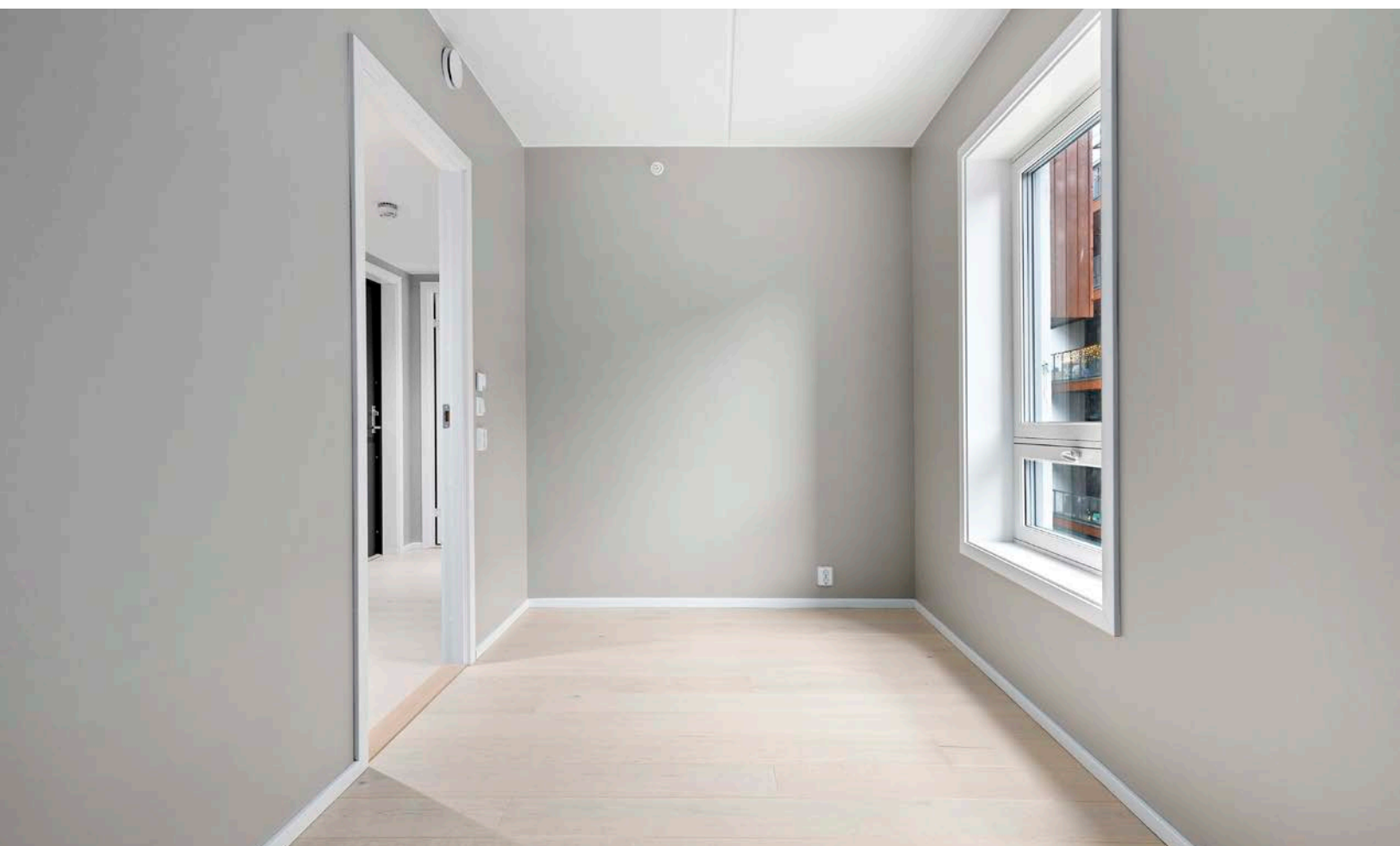


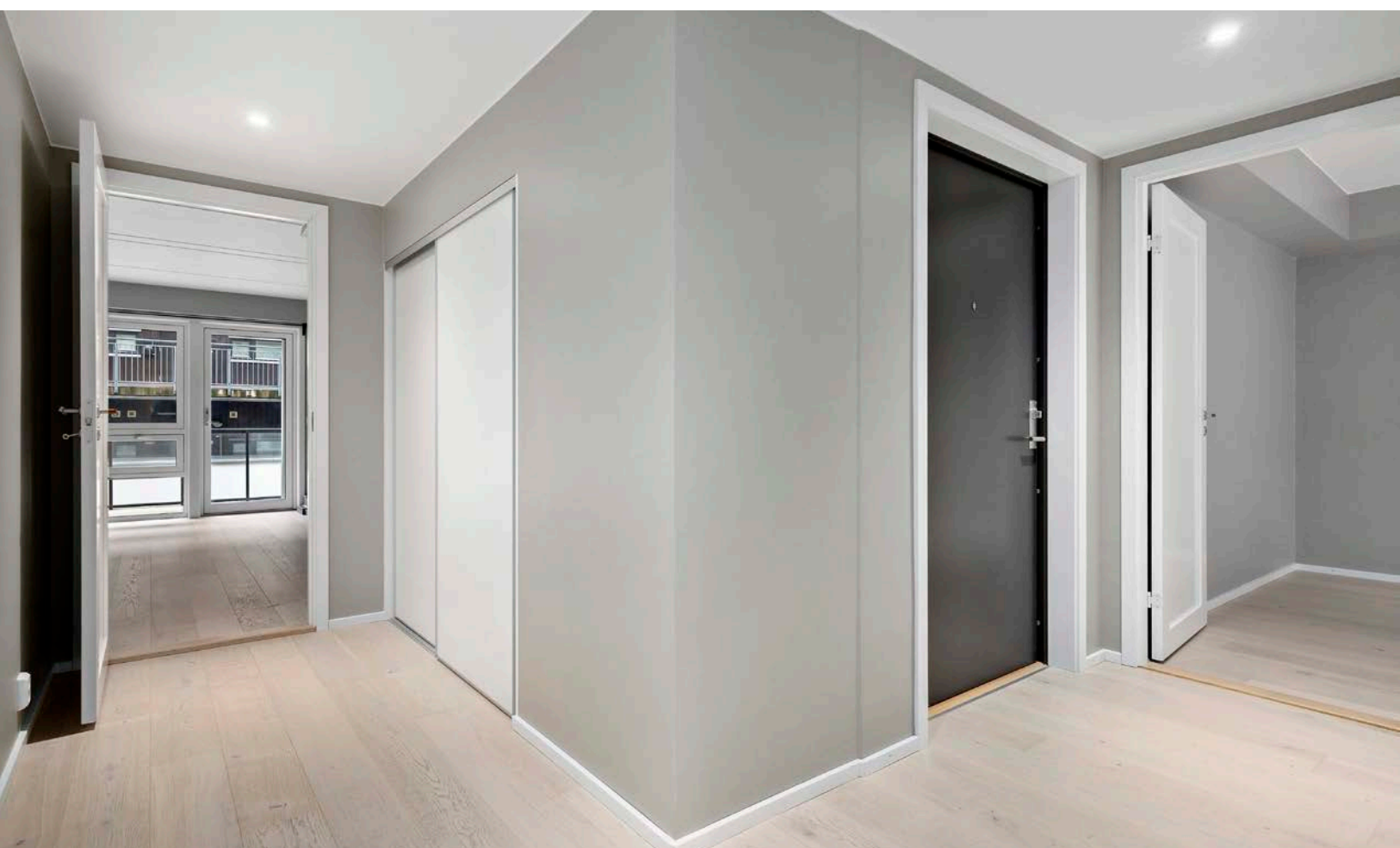
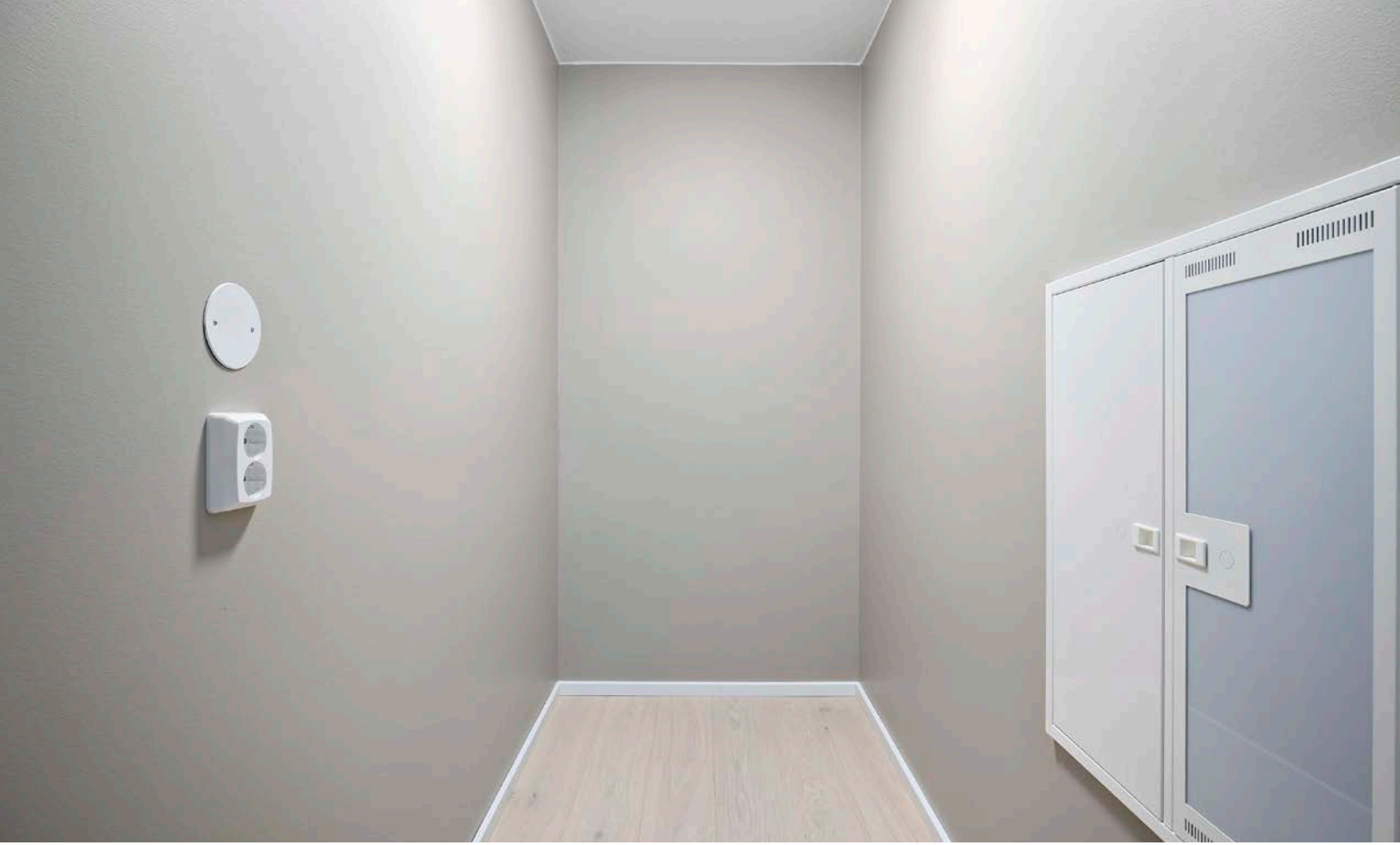


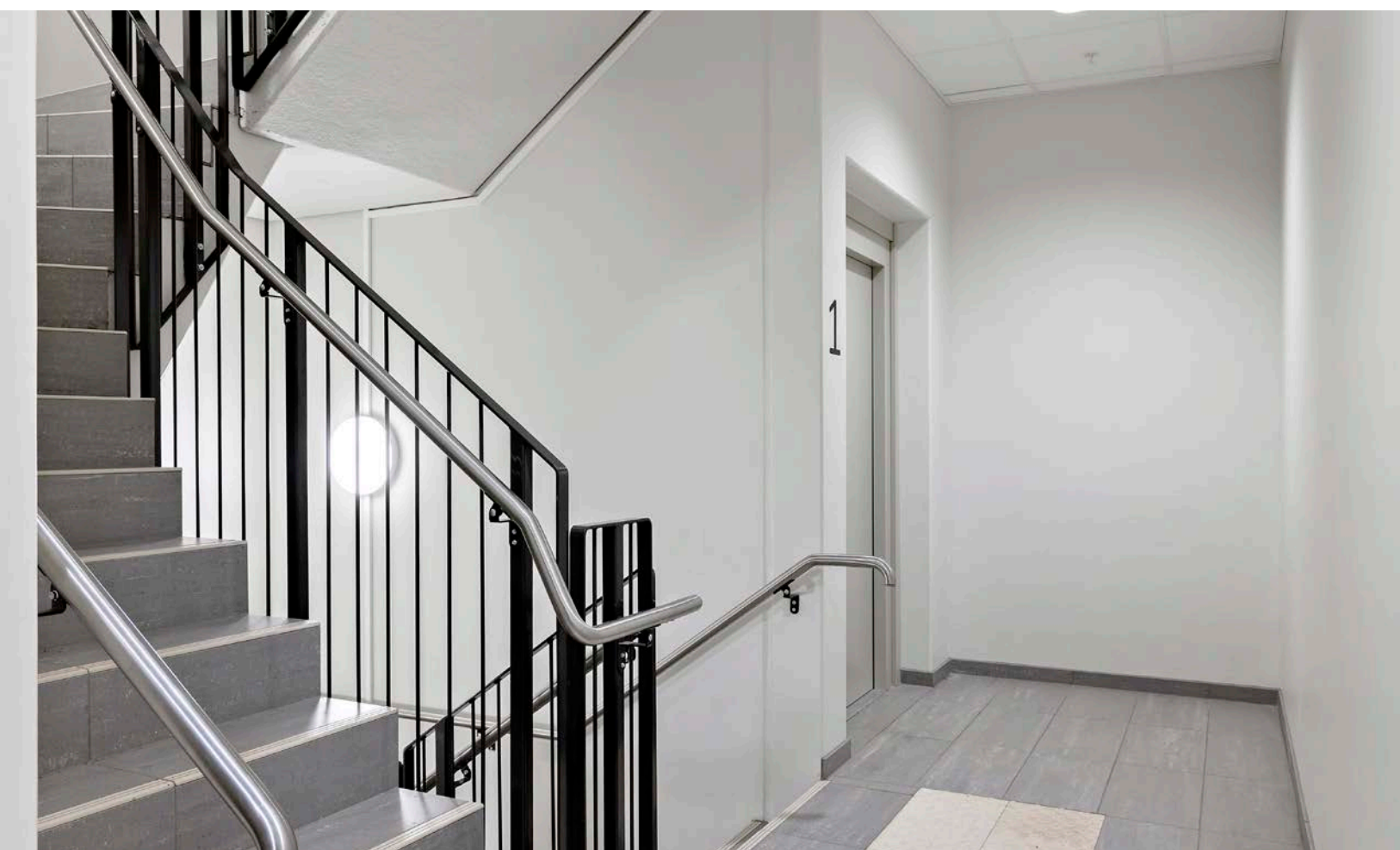
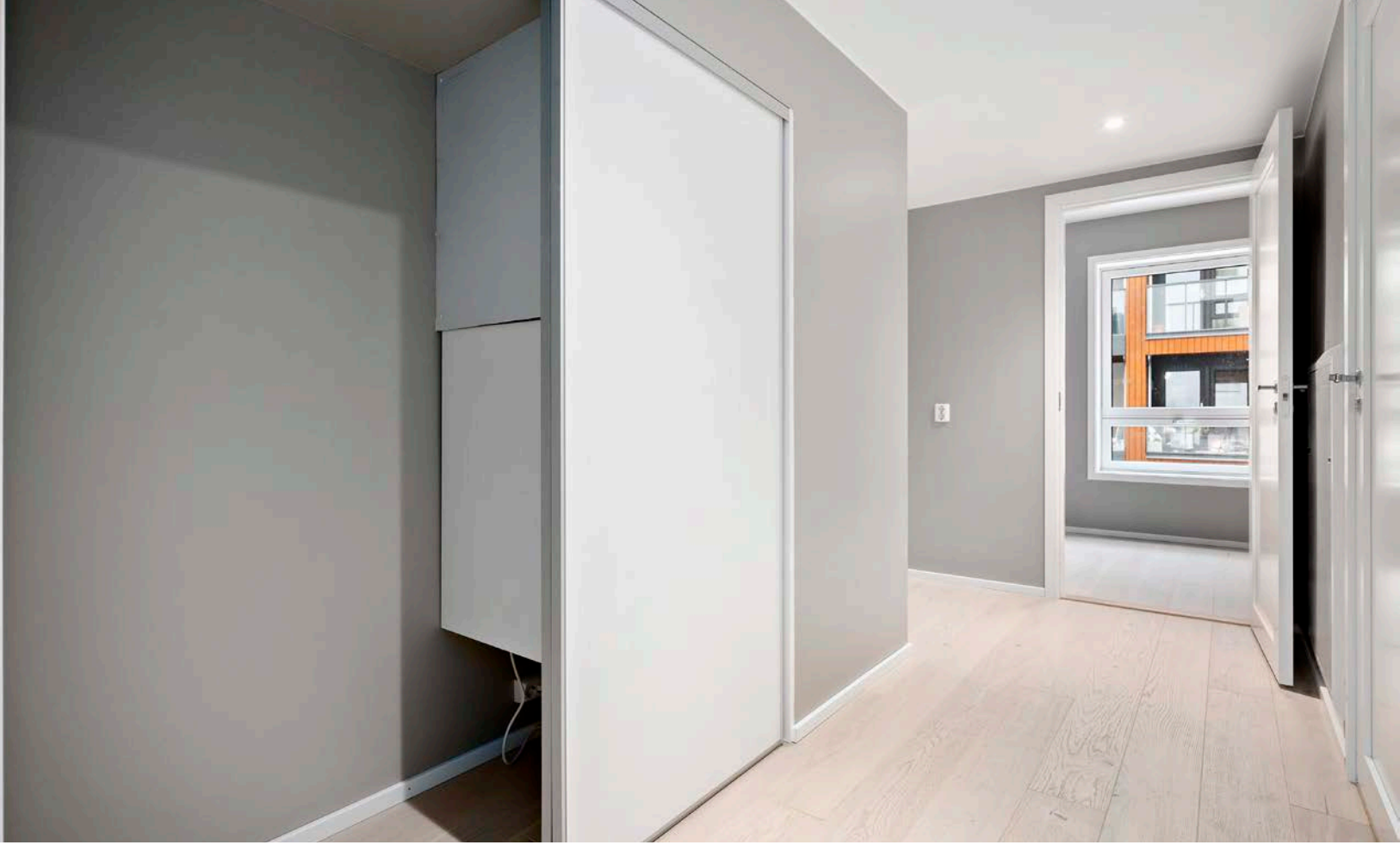






























Ballingslöv®















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Eiet seksjon

 Brøtergata 4 C, 2000 LILLESTRØM

 LILLESTRØM kommune

 # gnr. 81, bnr. 260, snr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m<sup>2</sup> BRA-i: 63 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.01.2025

Rapportdato: 28.01.2025

Oppdragsnr.: 18778-1631

Referansenummer: QP4138

Autorisert foretak: Vambeseth Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Kai Ivar Vambeseth

Vår ref: Kai I. Vambeseth



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Vambeseth Eiendom AS

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



Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Nyere bolig med god standard.

Avvik er beskrevet under konstruksjoner/bygningsdeler.

## Eiet seksjon - Byggeår: 2022

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

1-stavs parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,51 meter i stue. Normal bruksslitasje på overflater. Noen merker på vegger. Støpte elementdekker i etasjeskillere. Det er målt høydeforskjell på 3 mm gjennom rommet i stue/kjøkken og 3 mm i soverom. Det bemerkes at det er nivåforskjell på gulv mellom gang og stue på 14 mm. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte tredører. Det er noen mindre riper i dør mellom gang og stue.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

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

Fliser på vegg. Malt himling med downlights. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Fall fra overkant flis ved dør til overkant slukrist er målt til 39 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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

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

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

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling.

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

Det er utført fuktsøk med fuktindikator stikkprøvemessig uten unormale utslag. Det ble også besiktiget i luke på vegg i sjakt.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER



# Beskrivelse av eiendommen

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

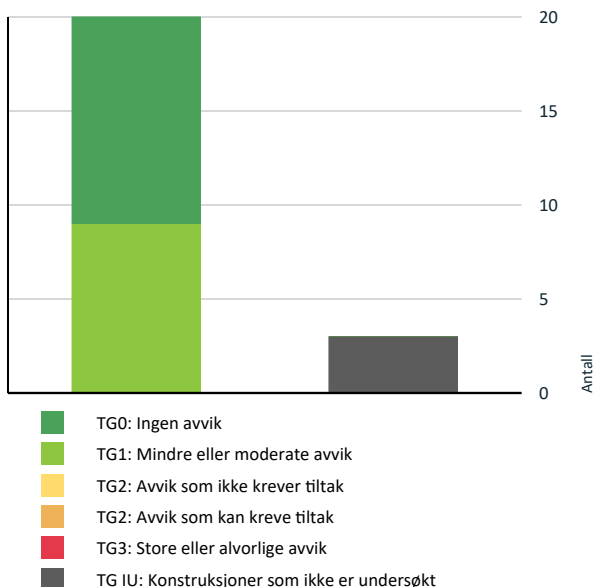
[Gå til side](#)

## Eiet seksjon

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremlagt tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

## Eiet seksjon

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## EIET SEKSJON

### Byggeår

2022

### Kommentar

Byggeår er hentet direkte fra Ambita og ikke ytterligere kontrollert.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 0 Vinduer

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

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 0 Dører

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

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

1-stavs parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,51 meter i stue.

Normal bruksslitasje på overflater. Noen merker på vegger.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte elementdekker i etasjeskillere.

Det er målt høydeforskjell på 3 mm gjennom rommet i stue/kjøkken og 3 mm i soverom. Det bemerkes at det er nivåforskjell på gulv mellom gang og stue på 14 mm.

### TG 0 Radon

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

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte tredører.

Det er noen mindre riper i dør mellom gang og stue.

# Tilstandsrapport



Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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

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

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

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



### 4. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Malt himling med downlights.

### 4. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater Gulv

Flislågt gulv med vannbåren gulvvarme. Fall fra overkant flis ved dør til overkant slukrist er målt til 39 mm.

### 4. ETASJE > BAD

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



### 4. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

### 4. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling.

### 4. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

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

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 0 Overflater og innredning

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



### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 0 Vannledninger

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



#### 1 TG 0 Avløpsrør

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



#### 1 TG 0 Ventilasjon

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

# Tilstandsrapport



## TG IU Varmesentral

Det er installert fjernvarme. Ikke tilgjengelig for inspeksjon.

## TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Ikke tilgjengelig for inspeksjon.

## TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme. Fordelerskap er plassert i gang. Vurdert på alder.



## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 9 fordelingskurser. Overspenningsvern.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2022 Nybygg 2022**
  3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Romerike Elektro AS**
  4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Samsvarserklæring datert 07.06.2022. Nybygg , hele anlegget utført av Romerike Elektro AS.**
  5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
  6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
  7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- ### Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

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



## ! T O 0 Branntekniske forhold

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

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

Sentralt brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent Utstyret er ikke funksjonstestet.**



# 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

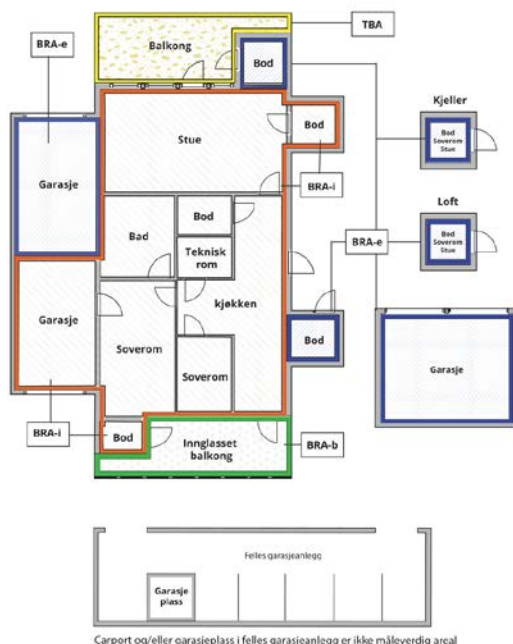
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Eiet seksjon

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	63			63	8
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>63</b>	<b>5</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>68</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré , Bod , Bad , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Bygget er oppført i 2022.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Eiet seksjon	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	60	3

---

### Kommentar

#### Eiet seksjon

Det er utgang fra stue til balkong på ca. 7,6 m<sup>2</sup>.

Kjellerbod merket 74 er målt til ca. 5,1 m<sup>2</sup>.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Heis i bygget: 15 personer/ 1125 kg.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2025	Kai Ivar Vambeseth	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	260		74	3223.4 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant
<b>Adresse</b> Brøtergata 4 C							
<b>Hjemmelshaver</b> Fk34 li AS							
<b>Boligselskap</b> Fagerborgkvartalet Sameie		<b>Eierandel</b> 63 / 10752		<b>Forretningsfører</b> USBL		<b>Organisasjonsnr</b> 929371348	

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### Adkomstvei

Offentlig

### Tilknytning vann

Offentlig, med private stikkledninger

### Tilknytning avløp

Offentlig, med private stikkledninger

### Regulering

Regulert område.

### Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Siste hjemmelovergang

År	Type
2022	Annet

## Forsikring

<b>Selskap</b> IF skadeforsikring	<b>Avtalenr</b> 4295662	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b> Fellespolise				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delene av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QP4138>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Frogner	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1007230178	
<b>Selger 1 navn</b>	
Helge Rognerud	
<b>Gateadresse</b>	
Brøtergata 4C - H0402 - SC42	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
LILLESTRØM	2000
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	FK34 II AS (926156144)
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1007230178

## Tilleggs kommentar

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

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 forsikringspremie 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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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.



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Rognerud	cdfaca41e68c398e47b2ead b0481d9e784985a03	10.03.2025 14:12:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007230178

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# Brøtergata 4C

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



## Offentlig transport

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

## Skoler

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

## Ladepunkt for el-bil

Lillestrøm	3 min
Byhaven Parkering Skedsmo	7 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



## Kvalitet på skolene

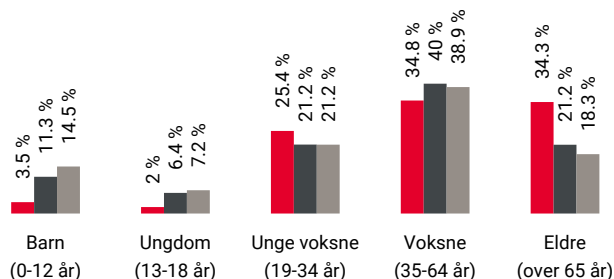
Bra 75/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager




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


## Dagligvare


Bunnpris Lundkvartalet Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Meny Lillestrøm	2 min


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

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 94/100

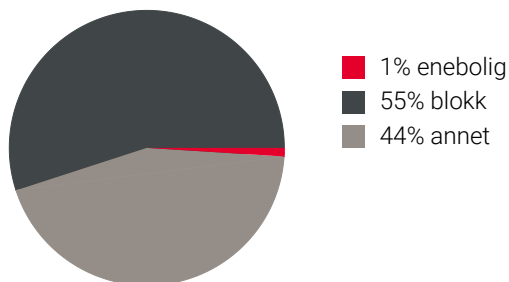
 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 81/100

 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 79/100

## Sport

-  Lillestrøm videregående Aktivitetshall 4 min   
0.3 km
-  Volla skole Aktivitetshall, ballspill 9 min   
0.6 km
-  Sterkere Trening 2 min 
-  EVO Lillestrøm 7 min 

## Boligmasse







«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

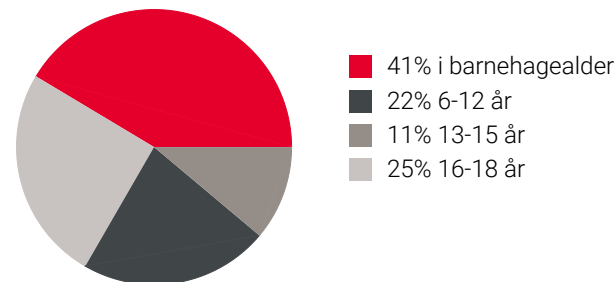
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Lillestrøm Torv 3 min 
-  Boots apotek Lillestrøm 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 55%

-  Lillestrøm Torv
-  Lillestrøm
-  Norge

## Sivilstand

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

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



# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Dato utkjørt: 24.01.25 Side 1 av 2

Fagerborgkvartalet Sameie	<b>Vår ref.:</b>	2119/74
Brøtergata 4 C	<b>Type:</b>	Boligsameie
2000 LILLESTRØM	<b>Eiere:</b>	FK34 II AS
<b>Organisasjonsnr:</b> 929 371 348	<b>Seksjonsnr:</b>	74

## 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 4 174

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 886
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	399
	Avregningsgebyr	68
Måler:	2119 Techem avleser - Vann/avløp: Akonto vann og avløp ( 21193 - 74)	750
	2119 Techem avleser - Oppvarming: Akonto fjernvarme ( 21191 - 74)	1 071

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

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

## 3: Fellesgjeld

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

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

## 5: Restanse felleskostnader pr. 24.01.2025

<b>Utestående saldo:</b>	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

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

## 6: Ligning - 2023

Annen formue:	24 688	Gjeld:	0	Andre inntekter:	803
		Utgifter:	0		

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

## 7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	74	Partialobligasjonsnr:	

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022  
Gårds/bruksnr: 81/260 - seksjon:74  
Bygningstype: Blokk  
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 3223.4

## 9: Forsikring

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

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	10.10.2022	Første innflytting:	10.10.2022	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringsstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Dato utkjørt: 24.01.25 Side 2 av 2

Fagerborgkvartalet Sameie	<b>Vår ref.:</b>	2119/74
Brøtergata 4 C	<b>Type:</b>	Boligsameie
2000 LILLESTRØM	<b>Eiere:</b>	FK34 II AS
<b>Organisasjonsnr:</b> 929 371 348		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

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

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

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

Kommunale avgifter:

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

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

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

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

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

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



# Lillestrøm kommune

## 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<sup>2</sup>  
Grad av utnyttning: 13 151 m<sup>2</sup> (av tillatt 13800m<sup>2</sup>)  
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.

---

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>  
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
E-post: [postmottak@lillestrom.kommune.no](mailto:postmottak@lillestrom.kommune.no)  
Sentralbord: 66 93 80 00  
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 2

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



# 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 sakliste

**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:**

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



**INNKALLING 2024**

## Fagerborgkvartalet Sameie

Torsdag 04.04.2024 kl. 17:00  
Folkets hus, Lillestrøm

## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbl's oppgaver

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

### Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no). Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på [usbl.no](http://usbl.no).

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: Torsdag 04.04.2024 kl. 17:00 - 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 2023

### 3 Årsmelding 2023

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

5.1 Avvikling av bildelingsordning i Fagerborgkvartalet sameie

5.2 Salg av parkeringsplass nr 2 og 22

### 6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 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 2023**

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes

### **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.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas 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.

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

### **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 bildelingselskapet 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 bildelingselskapet OTTO tidligere har foreslått å begrense tilbudet fra to til en delebil. Denne endringen ble gjennomført av styret etter anbefaling fra bildelingselskapet. 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.

**Forslag til vedtak:** Fagerborgkvartalet Sameiet vedtar med dette å avvikle bildelingsordningen i sameiet.

Fagerborgkvartalet Sameiet vedtar med dette endring i punkt 4, 16, 17 i vedtektene for å tilpasse avvikling av bildelingsordning i sameiet.

**Styrets innstilling: Styrets innstilling:**

Styret innstiller på å avvikle bildelingsordningen i sameiet. Styret kan ikke se at det kan forsvares økonomisk, da bruk og nytte synes begrenset i forhold til kostnadene for 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.

**Forslag til vedtak:** Styret i Fagerborgkvartalet gis fullmakt til å selge parkeringsplass nr. 2 og 22 til høystbydende seksjonseier i Fagerborgkvartalet sameie

Parkeringsplass nr. 2 og 22 vil reguleres av vedtekter for Fagerborgkvartalet garasjesameie

**Styrets innstilling: Styrets innstilling:**

Styret innstiller på å selge parkeringsplass 2 og 22 som i dag benyttes til bildelingstjenesten. Kjøper kan kun være boligseksjonseier i sameiet Fagerborgkvartalet.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sven Svensson  
Styremedlem, Tone Carlsen  
Styremedlem, Svein Arild Hagnæss  
Styremedlem, Olav Nybråten  
Styremedlem, Trond Ekløv  
Styremedlem, Kamran Mahmood  
Varamedlem, Kajendran Mohanathas

Styret i boligsameie utgjør også styret i garasjesameie.

### 6.1 Valg av leder

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

**Forslag til vedtak:** Eyolf Nitter velges til styreleder for en periode på 2 år.

**Styrets innstilling:** Styret innstiller følgende kandidat til vervet som styreleder for 2 år:

- Eyolf Nitter

### 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

**Forslag til vedtak:** Alle tre kandidatene blir valgt som styremedlem for 2 år.

De to kandidatene med flest stemmer blir valgt som styremedlem for 2 år.

**Styrets innstilling:** Kandidatene bes presentere seg selv, før det stemmes. Styret ønsker at antall styremedlemmer reduseres fra 6 til 5.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

**Forslag til vedtak:** Alexander Kruse Berg velges som vararepresentant til styret for en periode på 1 år.

**Styrets innstilling:** Følgende stiller til valg som vararepresentant til styret for en periode på 1 år:

- Alexander Kruse Berg

### 6.4 Valg av valgkomite

Valgkomite velges direkte av årsmøte.

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteen velges for 1 år.

## Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap	1 283 128	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	2 705 756	1 283 128
B. Endring arbeidskapital	2 705 756	1 283 128
C. Arbeidskapital	3 988 883	1 283 128
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	9 025 968	2 004 861
Kortsiktig gjeld	-5 037 085	-721 733
C Arbeidskapital	3 988 883	1 283 128

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

## Resultatregnskap 2023 Fagerborgkvartalet Sameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNTEKT</b>					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	5 622 150	1 959 041	4 280 928	4 454 000
Sum leieinntekt		5 622 150	1 959 041	4 280 928	4 454 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	5	757 012	20 000	0	0
Sum annen inntekt		757 012	20 000	0	0
<b>Sum inntekt</b>		<b>6 379 162</b>	<b>1 979 041</b>	<b>4 280 928</b>	<b>4 454 000</b>
<b>KOSTNAD</b>					
Ljnnnskostnad					
Ljnnnskostnad	6	35 250	0	21 009	35 000
Styrehonorar	6	250 000	0	250 000	255 226
Driftskostnad					
Energikostnad		223 827	95 727	480 000	251 000
Kostnad eiendom/lokaler	7	1 007 357	164 934	456 794	854 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8	152 142	214	180 500	110 000
Verktjy, inventar og driftsmateriell	9	171 226	8 823	71 969	275 200
Reparasjon og vedlikehold	10	703 304	112 050	1 205 760	1 010 317
Revisjonshonorar		11 280	10 552	11 562	12 000
Forretningsfjrerhonorar		180 075	58 333	180 074	262 000
Andre honorar		195 024	31 750	150 506	144 000
Kontorkostnad		1 931	15 351	10 000	11 000
TV/bredbnd		553 721	93 492	684 684	682 000
Forsikringer		300 152	76 507	300 148	464 000
Eiendomsskatt		0	22 090	0	0
Andre kostnader		17 845	12 419	0	35 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>3 803 134</b>	<b>702 242</b>	<b>4 003 006</b>	<b>4 400 743</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 576 028</b>	<b>1 276 799</b>	<b>277 922</b>	<b>53 257</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		129 728	6 329	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>-129 728</b>	<b>-6 329</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>j rsresultat</b>		<b>2 705 756</b>	<b>1 283 128</b>	<b>277 922</b>	<b>53 257</b>
Overfjrt sameiekapital		2 705 756	1 283 128	0	0
<b>SUM OVERFDRINGER</b>		<b>2 705 756</b>	<b>1 283 128</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2023 Fagerborgkvartalet Sameie

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 118	220 371
Kundefordringer		15 794	5 280
Kostnader til avregning		2 477 420	0
Andre kortsiktige fordringer		516 345	10 197
Forskuddsbetalte kostnader		328 514	175 323
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>3</sup> ende bank		5 676 776	1 593 690
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 025 968</b>	<b>2 004 861</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 025 968</b>	<b>2 004 861</b>

## Balanse 2023 Fagerborgkvartalet Sameie

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 988 883	1 283 128
Sum opptjent egenkapital		3 988 883	1 283 128
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>3 988 883</b>	<b>1 283 128</b>
<b>Gjeld</b>			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 585	11 576
Leverandørgjeld		799 848	414 888
A konto til avregning		4 201 686	224 244
Annen kortsiktig gjeld		21 966	71 026
Sum kortsiktig gjeld		5 037 085	721 733
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 037 085</b>	<b>721 733</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 025 968</b>	<b>2 004 861</b>

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

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

\_\_\_\_\_  
Sven Svensson  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Svein Arild Hagn Njss  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kamran Mahmood  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Olav Nybr<sup>3</sup> ten  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Trond Eklqv  
Styremedlem

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

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Budsjettet er basert p<sup>3</sup> et helt 3 rs driftsbudsjett. P<sup>3</sup> grunn av innflytting i slutten av 3 ret vil regnskap og budsjett ha vesentlige avvik.

i rsregnskapet 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 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p<sup>3</sup> etableringsstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vN re forbig<sup>3</sup> ende. Langsiktig gjeld

balanseføres til nominelt beløp p<sup>3</sup> etableringsstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p<sup>3</sup> lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres p<sup>3</sup> grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

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

som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres lypende under driftskostnader, mens p<sup>3</sup> kostninger 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 p<sup>3</sup> leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet best<sup>3</sup> r av 143 boligseksjoner og 6 nN ringsseksjoner.

Sameiet er oppført p<sup>3</sup> gnr 81, bnr 260 i Lillestrøm kommune.

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

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene bolig p<sup>3</sup> avdeling 00, nN ring p<sup>3</sup> avdeling 01 og garasje p<sup>3</sup> avdeling 21.

Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Avregning for 2022 og 2023 vil bli utført i 2024.



Note

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNTEKT</b>					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	5 349 005	1 903 404	4 008 444	4 174 000
Sum leieinntekt		5 349 005	1 903 404	4 008 444	4 174 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	5	248 660	20 000	0	0
Sum annen inntekt		248 660	20 000	0	0
<b>Sum inntekt</b>		<b>5 597 665</b>	<b>1 923 404</b>	<b>4 008 444</b>	<b>4 174 000</b>
<b>KOSTNAD</b>					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	6	33 544	0	19 993	33 500
Styrehonorar	6	237 900	0	237 910	244 463
Driftskostnad					
Energikostnad		215 070	95 727	480 000	240 700
Kostnad eiendom/lokaler	7	509 164	140 445	427 533	707 750
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8	151 537	214	172 086	100 500
Verktjy, inventar og driftsmateriell	9	128 289	8 823	71 969	27 510
Reparasjon og vedlikehold	10	599 725	82 627	1 000 272	669 491
Revisjonshonorar		10 734	10 041	11 003	11 500
Forretningsfjrerhonorar		171 359	55 510	171 366	182 000
Andre honorar		190 620	30 812	143 753	100 000
Kontorkostnad		1 838	14 608	9 516	550
TV/bredb³ nd		553 727	88 967	684 684	682 000
Forsikringer		285 625	72 804	285 634	440 000
Eiendomsskatt		0	21 021	0	0
Andre kostnader		17 238	11 916	0	6 500
<b>Sum kostnad</b>		<b>3 106 370</b>	<b>633 515</b>	<b>3 715 719</b>	<b>3 446 464</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 491 295</b>	<b>1 289 889</b>	<b>292 725</b>	<b>727 536</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		129 728	6 329	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>-129 728</b>	<b>-6 329</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>³ rsresultat</b>		<b>2 621 023</b>	<b>1 296 218</b>	<b>292 725</b>	<b>727 536</b>
Overfjrt sameiekapital		2 621 023	1 296 218	0	0
<b>SUM OVERF³ RINGER</b>		<b>2 621 023</b>	<b>1 296 218</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Note

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 01

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNTEKT</b>					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	159 145	26 414	0	0
Sum leieinntekt		159 145	26 414	0	0
Andre inntekter					
Diverse inntekt	5	508 352	0	0	0
Sum annen inntekt		508 352	0	0	0
<b>Sum inntekt</b>		<b>667 497</b>	<b>26 414</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KOSTNAD</b>					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	6	1 706	0	1 016	0
Styrehonorar	6	12 100	0	12 090	0
Driftskostnad					
Energikostnad		8 757	0	0	0
Kostnad eiendom/lokaler	7	479 443	24 489	29 261	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8	605	0	8 414	0
Verktjy, inventar og driftsmateriell	9	42 937	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	10	93 062	0	118 588	0
Revisjonshonorar		546	511	559	0
Forretningsfjrerhonorar		8 716	2 823	8 708	0
Andre honorar		4 404	938	6 753	0
Kontorkostnad		93	743	484	0
TV/bredbnd		-6	4 525	0	0
Forsikringer		14 527	3 703	14 514	0
Eiendomsskatt		0	1 069	0	0
Andre kostnader		607	504	0	0
<b>Sum kostnad</b>		<b>667 497</b>	<b>39 304</b>	<b>200 387</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>0</b>	<b>-12 890</b>	<b>-200 387</b>	<b>0</b>
<b>ijrsresultat</b>		<b>0</b>	<b>-12 890</b>	<b>-200 387</b>	<b>0</b>
Overfjrt sameiekapital		0	-12 890	0	0
<b>SUM OVERFdrINGER</b>		<b>0</b>	<b>-12 890</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Note

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNTEKT</b>					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	114 000	29 223	114 000	114 000
Sum leieinntekt		114 000	29 223	114 000	114 000
Sum inntekt		114 000	29 223	114 000	114 000
<b>KOSTNAD</b>					
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokaler	7	18 750	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	10	10 517	29 423	86 900	93 500
Sum kostnad		29 267	29 423	86 900	93 500
Driftsresultat		84 733	-200	27 100	20 500
ij rsresultat		84 733	-200	27 100	20 500
Overfjrt sameiekapital		84 733	-200	0	0
SUM OVERFDRINGER		84 733	-200	0	0

#### Note 4 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innbetalte fellesutgifter- bolig	3 337 593	815 634
3601 Innbetalte fellesutgifter- nY ring	159 145	26 414
3609 Leie parkering	114 000	29 223
3610 Oppstartskapital sameie	1 326 728	919 754
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	684 684	168 016
Sum	5 622 150	1 959 041

#### Note 5 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	248 660	20 000
3999 Andre inntekter	508 352	0
Sum	757 012	20 000

Konto 3990 er inntekter p<sup>3</sup> opprettelse av sameie, kompensasjon fra utbygger, samt inntekter for fakturering av ulovlig hensatt avfall i avfallsrommet. Konto 3999 gjelder inntekter fra nY ring som har betegnelse avdeling 01. Beløpet er driftsresultat p<sup>3</sup> nevnte avdelingen som ble avsatt i 2023 og faktureres i 2024.

#### Note 6 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	35 250	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lynnssystemet	250 000	0
Sum	285 250	0

Personalkostnader omfatter lynn- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall 3 rsverk sysselsatt: 0

#### Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	221 354	64 421
6341 Brannalarm	43 207	14 058
6360 Annet renhold	50 906	0
6361 Fast renhold	241 044	50 575
6364 Matteleie	62 916	9 245
6391 Snjym <sup>3</sup> king/strjning/feing	30 625	11 875
6392 Containerleie/tjmming	26 868	-4 240
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	330 438	19 000
Sum	1 007 357	164 934

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

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	139 650	0
6420 Lisens Bevar HMS, hjemmeside	12 492	214
Sum	152 142	214

### Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	8 160	0
6540 Inventar	137 919	3 225
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	20 919	5 598
6552 Driftsmateriell	4 227	0
Sum	171 226	8 823

### Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	5 578	0
6603 Vedlikehold elektro	3 338	0
6611 Vedlikehold heiser	435 598	100 548
6613 Vedlikehold grunnanlegg/lekeplasser/uteområde	54 263	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	77 809	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	38 998	0
6641 Malerarbeider	1 052	0
6648 Vedlikehold dører og porter	86 669	11 502
Sum	703 304	112 050

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
; rets resultat	1 283 128	2 705 755	3 988 883
Sum opptjent egenkapital	1 283 128	2 705 755	3 988 883
Sum egenkapital	1 283 128	2 705 755	3 988 883

## Resultat og balanse med noter for Fagerborgkvartalet Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Fagerborgkvartalet Sameie**

Styreleder	Sven Svensson (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Trond Ekløv (sign.)	16.03.2024
Styremedlem	Kamran Mahmood (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Olav Nybråten (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Tone Carlsen (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Svein Arild Hagnæss (sign.)	15.03.2024



Til årsmøtet i Fagerborgkvartalet Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som



eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen  
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-20 18:04:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UZE0Y-NV2G-B1EN2-EHDCE-5N30F-PVTTZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

# Årsmelding 2023 - Fagerborgkvartalet Sameie

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sven Svensson  
Styremedlem, Tone Carlsen  
Styremedlem, Svein Arild Hagnæss  
Styremedlem, Olav Nybråten  
Styremedlem, Trond Ekløv  
Styremedlem, Kamran Mahmood  
Varamedlem, Kajendran Mohanathas

Styret i Fagerborgkvartalet Sameie består av 1 kvinne og 5 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 må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

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

Fagerborgkvartalet Sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Rutiner/krav for bruk av fellesområder/takterrasser
- Innkjøp og utsetting av søppelkontainere (med FB logo) i gårdsrom og takterrasser
- Inspeksjonsrunder i alle oppganger for å sjekke ryddighet/hensetting av gjenstander og søppel for å sikre trygge rømningsveier i tilfelle behov for evakuering
- Gjennomgang og rens av byggets dreneringssystemer som forberedelse til ekstremværet "Hans".

Fagerborgkvartalet er et nytt bygg/sameie med mye teknisk utstyr og med mange serviceavtaler for å drifte sameiet. Det vil ta noe tid å bli kjent med alt dette og få loggført både krav og oppfølging. Vi har hatt en relativt kald vinter med flere uønskede hendelser som krever både oppfølging og tiltak for å sikre sameiets drift i årene som kommer. Sameiets beboere inviteres til å komme med innspill og kommentarer som kan bidra til dette.

## Styrets arbeid

Styret har hatt 8 formelle styremøter i 2023. I tillegg har det vært utstrakt møtevirksomhet og kontakt mellom styret og utbygger, entreprenører, forretningsfører, næringsseksjonene, andre samarbeidspartnere og seksjonseiere. I tillegg til den ordinære driften har styret jobbet spesielt med følgende saker:

### Reklamasjoner fellesområder

Styret melder fortløpende feil og mangler i fellesarealer til utbygger. Disse følges opp av Axer, Betonmast og deres underentreprenører. De fleste reklamasjoner gjelder VVS, brannsikring, dører og låsesystemer og bilheiser. Axer melder fortløpende tilbake til styret når feil og mangler er utbedret, og styret foretar kontroll av utbedring. Styret minner om at feil og mangler i den enkelte leilighet er en reklamasjonssak mellom eier og utbygger. Utbygger (Axer) benytter Bygr systemet til dette, hvor alle kan legge inn og følge opp egne reklamasjoner. Styret har fortløpende lagt ut informasjon om oppfølging av enkelte saker, blant annet vannbåren gulvvarme.

### Forsikringssaker og rutiner

Det har også i 2023 vært noen forsikringssaker. De fleste av disse skyldes forhold som er reklamasjonssaker mot utbygger. Sameiet har inntil nylig meldt disse sakene til eget forsikringsselskap, og så søkt regress mot utbygger for egenandeler og forhøyede forsikringspremier. Dette er et betydelig merarbeid, både for styret og vårt forsikringsselskap. Styret har derfor, etter råd fra vårt forsikringsselskap, etablert en ny praksis hvor slike saker meldes til utbygger som reklamasjoner.

### Driftsavtaler

Styret har overtatt en rekke driftsavtaler for alle tekniske systemer og vedlikehold av fellesområder. De fleste av disse ble inngått av utbygger, og overtatt av styret når dette tiltrådte høsten 2022. Styret jobber med disse avtalene, og vurderer fortløpende kost/nytte verdi for den enkelte avtale. Avtalen med Heime ble sagt opp i 2023, og styret vil mest sannsynlig også si opp noen flere service- og andre avtaler, og erstatte disse med andre og rimeligere løsninger.

Styret har tegnet en ny avtale med Heiskonsulenten AS, for å få bistand til å vurdere reklamasjoner, fakturaer mm. på et svært teknisk område.

Styret har avtale om renhold og vaktmestertjenester med PBT. Vaktmestertjenesten deles med næringsseksjonene, og omfanget av denne tjenesten vurderes fortløpende. Styret har utarbeidet instruks til vaktmester, som fordeler faste gjøremål gjennom uken. Styret har sagt opp brøyteavtalen med PBT, og benytter istedet varmekabler i gangpassasjen for å holde det snø og isfritt. Ved behov, og når mulig, så bestiller styret supplerende manuell måking gjennom vaktmester. Ved kraftige snefall, kombinert med vind, må det likevel i perioder påregnes noe hardpakket snø og is ved innganger og dører.

Det er kun styret som gir oppgaver til vaktmester, og ønsker fra beboere om vaktmestertjenester i fellesområder skal gå gjennom styret.

### Informasjon til og kontakt med eiere og beboere

Styret bruker Usbl sin portal, Bonabo, til all formell informasjon til eierne. Her legger styret inn oppslag med viktig informasjon, og sender e-post og meldinger i saker som haster og/eller er spesielt viktige. Alle eierne kan sende e-post til styret her, adressen er **fagerborgkvatalet@mittusbl.no**. Styret kan også nås gjennom meldinger og chat i forbindelse med oppslag i Bonabo. Alle formelle henvendelser til styret skal gjøres til styrets e-post adresse.

Det er noen som har reservert seg mot elektronisk informasjon, og styret ber den enkelte

om å tillate dette for å bedre kommunikasjon mellom styre og eiere/beboere. Reservasjon mot elektronisk informasjon har ikke noe med post og reklame å gjøre, kun elektronisk informasjon fra styret og forretningsfører.

Etter anmodning fra årsmøtet i 2022, så har styret også opprettet en Facebook gruppe. Dette er først og fremst en gruppe for kommunikasjon beboere i mellom, og ingen informasjonskanal til/fra styret. Alle som bor i Fagerborgkvartalet kan søke om medlemskap i denne gruppen, som heter Fagerborg Boligsameie Lillestrøm. Kjersti Spone er moderator for gruppen, sammen med Tone Carlsen i styret.

#### 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 kontaktfra informasjon. Styret bruker dette kun til intern bruk, og informasjonen rapporteres ikke videre. Informasjon om leietagere sendes til styrets e-post adresse: fagerborgkvartalet@mittusbl.no.

Det har vist seg at mange saker knyttet til ulovlig hensetting av avfall, naboklager, oppbevaring av søppel på verandaer og andre brudd på husordensregler, kan tilbakeføres til utleieleiligheter. Styret gjentar derfor at det er utleiers ansvar å informere sine leietagere om ordensregler og rutiner for beboere i Fagerborgkvartalet. For ordens skyld, styret gir kun informasjon på norsk.

Det har vært noen tilfeller av montering av nøkkelbokser på ved ytterdører i fellesarealer. Dette er ikke tillatt, og disse er og vil bli fjernet av styret.

#### Uteområder

Fagerborgkvartalet har flotte uteområder, både på bakkeplan og på de to takterrassene. Takterrassene er mye benyttet, spesielt i sommerhalvåret. Styret vil fortsette å følge opp takterrassene, med utsetting av utegriller og generell oppfølging. Styret håper at beboere som benytter takterrassene er like flinke som i fjor til å rydde opp etter seg og rengjøre griller etter bruk. Bookingsystemet vil tas i bruk igjen fra 1 mai.

Torgarealet og øvrige fellesområder på bakkeplan vil bli utviklet videre. Styret planlegger, i samarbeid med næringsseksjonene, å etablere et vedlikeholdsfritt alternativ til de visne plantene under tak.

Det er inngått skjøtselsavtaler for for alle grøntområder, inkludert sedum på takterrasser.

#### Avfallsrom

Dette er dessverre fremdeles en del som ikke klarer å bruke avfallsanlegget på riktig måte. Det blir til stadig hensatt større kolli og avfall som ikke kan eller skal kastes i avfalls sugene. Styret har derfor sett seg nødt til å se på videoovervåking av avfallsrommet, da informasjon og andre tiltak ikke har hatt tilstrekkelig effekt.

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

#### Etableringer i næringsseksjonene

Det er foreløpig to etableringer i næringslokalene. Det er Bubble Tea butikken som åpnet høsten 2023, og J&Co som åpnet i februar 2024. Styret holder fortløpende dialog med både eier av næringsseksjonene og innehavere av virksomhetene, og målet er at beboere og næringsvirksomhet skal fungere godt for begge parter som en naturlig del av et levende bysentrum i Lillestrøm.

#### Bildeling

Bildeling ordningen er blitt relativt lite benyttet hittil, og basert på lav bruksfrekvens og anbefaling fra vår leverandør, Bertel O Steen, så reduserte styret fra to til én bil høsten 2023. Av samme årsak, så fremmer styret en sak om å avvikle denne ordningen for årsmøtet. Dette vil spare sameiet for store kostnader, og de to garasjeplassene kan selges og gi sameiet god tilførsel av egenkapital. Det finnes andre tilbydere av bildeling i Lillestrøm, så mulighet for å leie bil vil fremdeles være tilstede.

#### Planer for 2024

- installasjon av ekstra pumpesystem i kjeller
- etablering av kulesteinbed i områder under tak i torgarealet
- installasjon av elektronisk låssystem
- installasjon av kameraovervåking i avfallsrom
- fortsatt arbeid med reklamasjoner i fellesområder
- reforhandling av service-og driftsavtaler

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2024

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

---

Fagerborgkvartalet Sameie

Andel/seksjonsnummer:

---

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

---

### FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir \_\_\_\_\_ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 04.04.2024 kl. 17:00 - Folkets hus, Lillestrøm

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

---

underskrift





**Vedtekter for**  
**Fagerborgkvartalet Sameie**  
**(org.nr. 929 371 348)**

*Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 30.03.2023 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 godkjenning fra styret.

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

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

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

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

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

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

### **§ 3 FELLESAREALER:**

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

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

## § 4 FELLESKOSTNADER

### 4-1 Fordeling av Felleskostnader

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

Felleskostnadene skal fordeles slik det fremgår i vedtektene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. 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 karmen
- e) Listverk, skillevegger, tapet
- f) Gulvbelegg, evt. gulvvarme, membran og sluk
- g) Vegg- gulv- og himlingsplater
- h) Rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) Vinduer og ytterdører

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

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

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

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor med unntak av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter i egen bruksenhet med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges og slik at seksjonseierne slipper ulemper i størst mulig grad.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdspunkt jf. punkt 5. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom 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 seksjonseierens 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 -finder det nødvendig eller når seksjonseiere om til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Det skal alltid oppgi hvilke saker som ønskes behandlet.

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

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

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

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

### **9-3 Møteledelse og innkalling**

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

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

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de 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 eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål eller omvendt.
- samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 20 annet ledd annet punktum.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- Hvis tiltak som nevnt over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket 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 som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

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

#### **§ 11 MINDRETALLSVERN**

Årsmøtet, styret, forretningsfører eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjon -eiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre 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 skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvang salg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

### **§ 13 FRAVIKELSE**

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

### **§ 14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

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

Eierne av næringsseksjonene har anledning til å 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 bildelingsplassene se mer § 17. Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av

innvendige flater. For dekning av kostnader, se § 4. Det er ikke anledning til å selge 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.**

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

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

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

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

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

## 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 vegg/liv/smyg på vinduer/balkonger.

Det er ikke tillatt å installere parabolantennor.

### 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

# Husordensregler



## Husordensregler for Fagerborgkvartalet Sameie

Godkjent på årsmøtet 30.03.23

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

### 1 Bruk av boligen

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

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

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

Alle innendørs fellesarealer skal holdes røykfrie.

Styret ber om at naboklager formidles skriftlig.

### 2 Brann og sikkerhet

Den enkelte beboer plikter å gjøre seg kjent med brannvarslingssystemet.

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

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

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

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

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

# Husordensregler



## 3 Oppganger og fellesrom

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

Klær, fottøy, sykler og andre gjenstander skal ikke henges 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 henges annet sted.

## 7 Dyrehold

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

Ekskrementer på Sameiets område skal straks fjernes av dyrets eier.

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

# Husordensregler



## 8 Fasade

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

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

## 9 Takterrassen

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

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

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

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

Ved røyking skal oppsatte askebegre benyttes.

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

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

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

## 10 Garasjelegget

For garasjelegget gjelder følgende:

- All kjøring i garasjelegget må være forsiktig og hensynsfull, og farten skal være lav.
- Det er bare tillatt å parkere bil på egen parkeringsplass.
- På 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.
- Garasjelegget skal ikke benyttes til større reparasjoner av bil, som for eksempel oljeskift. Mindre vedlikehold og arbeider, som skifte av dekk, kan utføres så lenge det ikke er til hinder for andre.



# Husordensregler



## **11 Endring av husordensreglene**

Styret kan foreta endringer ved behov.

For

Fagerborgkvartalet Sameie

Styret



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 gis.
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.

For eiendommen:

**Adresse:** Brøtergata 4C - H0402 - SC42  
2000 LILLESTRØM

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre