

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 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 122 490,-
Total ink omk.: Kr 4 972 490,-
Felleskostn.: Kr 4 211,-
Selger: FK34 II AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 65/70 kvm
Tomtstr.: 3223.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 260
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1007230159

Fagerborgkvartalet - Stor 2-roms selveier på 65 kvm i 2 etasje med balkong.

Velkommen til Gjerdrumsgata 20 D! En ny, moderne og stor 2-roms beliggende i Lillestrøm sentrum med kort vei til alt av fasiliteter. Leiligheten har god standard med kvaliteter som vannbåren gulvvarme, 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
- Integrerte hvitevarer på kjøkken
- Vannbåren gulvvarme i alle gulv
- 1-stavs eikeparkett
- Kjellerbod på 5 kvm
- Fjernvarme
- Godt egnet som utleieobjekt



3D tegningen er ikke måltar og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.

Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 32 |
| Egenerklæring | 50 |
| Energiattest | 53 |
| Nabolagsprofil | 62 |
| Årsberetning | 65 |
| Protokoll | 93 |
| Vedtekter | 97 |
| Husordensregler | 110 |
| Reguleringskart | 114 |
| Formuesverdi | 115 |
| Budskjema | 124 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm: Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 65 kvm: Entré , Bad , Soverom , Stue/kjøkken , Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 kvm: Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3223.4 m²

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, 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 god beliggenhet!

Standard

Vinduer:

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

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør Ei30/Rw` dB 40. Balkongdør med 3-lags isolerglass.

Balkong:

Balkong med støpt dekke med trykkimpregnerert gulv og rekkverk i aluminium og glass. Utelampe og strøm.

Overflater:

1-stavs parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,52 meter i stue.

Etasjeskille:

Støpte elementdekker i etasjeskillere.

Bad:

Fliser på vegg. Malt himling med downlights. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Fall fra dør til overkant slukrist er målt til 40 mm. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg, speilskap med lys og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er balansert ventilasjon.

Kjøkken:

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

Vannledninger:

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

Avløpsrør:

Synlige rør er i plast.

Ventilasjon:

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

Varmesentral:

Det er installert fjernvarme.

Vannbåren varme:

Vannbåren gulvvarme. Fordelerskap er plassert i entré.

Elektrisk anlegg:

Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 9 fordelingskurser. Overspenningsvern.

Info fra takstmann:

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV/bredbånd. Sameiet har avtale med Telenor. 399,- pr mnd.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP4297662

Diverse

Det er utgang fra kjøkken til balkong på ca. 7,6 m².

Kjellerbod merket 7 er målt til ca. 4,8 m².

Har vært utleid fra 2022 til nå.

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

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

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

Kommunale avgifter:

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

Energi

Oppvarming

Fjernvarme via radiator samt elektrisk.

Energikarakter

B

Energifarge

Lys grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 850 000

Info kommunale avgifter

Kommunalt fastgebyr for søppelsug og fastgebyr for vann og avløp er lik pr seksjon, og sendes direkte fra Lillestrøm kommune og til den enkelte seksjonseier. Kostnader for dette vil komme i tillegg til felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Når boligen ikke er tatt bruk. Nye boliger fritas for eiendomsskatt i inntil to år, det vil si året boligen er tillatt tatt i bruk og påfølgende kalenderår. Lillestrøm kommune har pr 1.

januar 2021 eiendomsskatt med en skattesats på 2 promille og 1.800.000 i bunnfradrag. Det tas forbehold om at kommunen endrer praksis.

Formuesverdi primær

Kr 1 220 002

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 636 007

Formuesverdi sekundær år

2022

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

Boenheten

Eierbrøk

64/10752

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør: kr. 1 906,-

Tilleggsytelser: TV/Bredbånd utgjør: kr. 399,-

Avregningsgebyr utgjør: kr. 68,-

Måler:

Oppvarming: A-konto fjernvarme utgjør: kr. 1088,-

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

Totale felleskostnader: kr. 4 211,-

Informasjon gitt av forretningsfører.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 211

Andel fellesformue

Kr 24 949

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,-

Styregodkjenning

Det foreligger krav om styregodkjenning av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

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

Usbl avd. Romerike

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 260, seksjonsnummer 7 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:

3030/81/260/7:

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: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 64/10752

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 tomt.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett 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

4 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

121 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

122 490 (Omkostninger totalt)

132 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

135 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 972 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 982 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 985 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 122 490

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 1,2 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

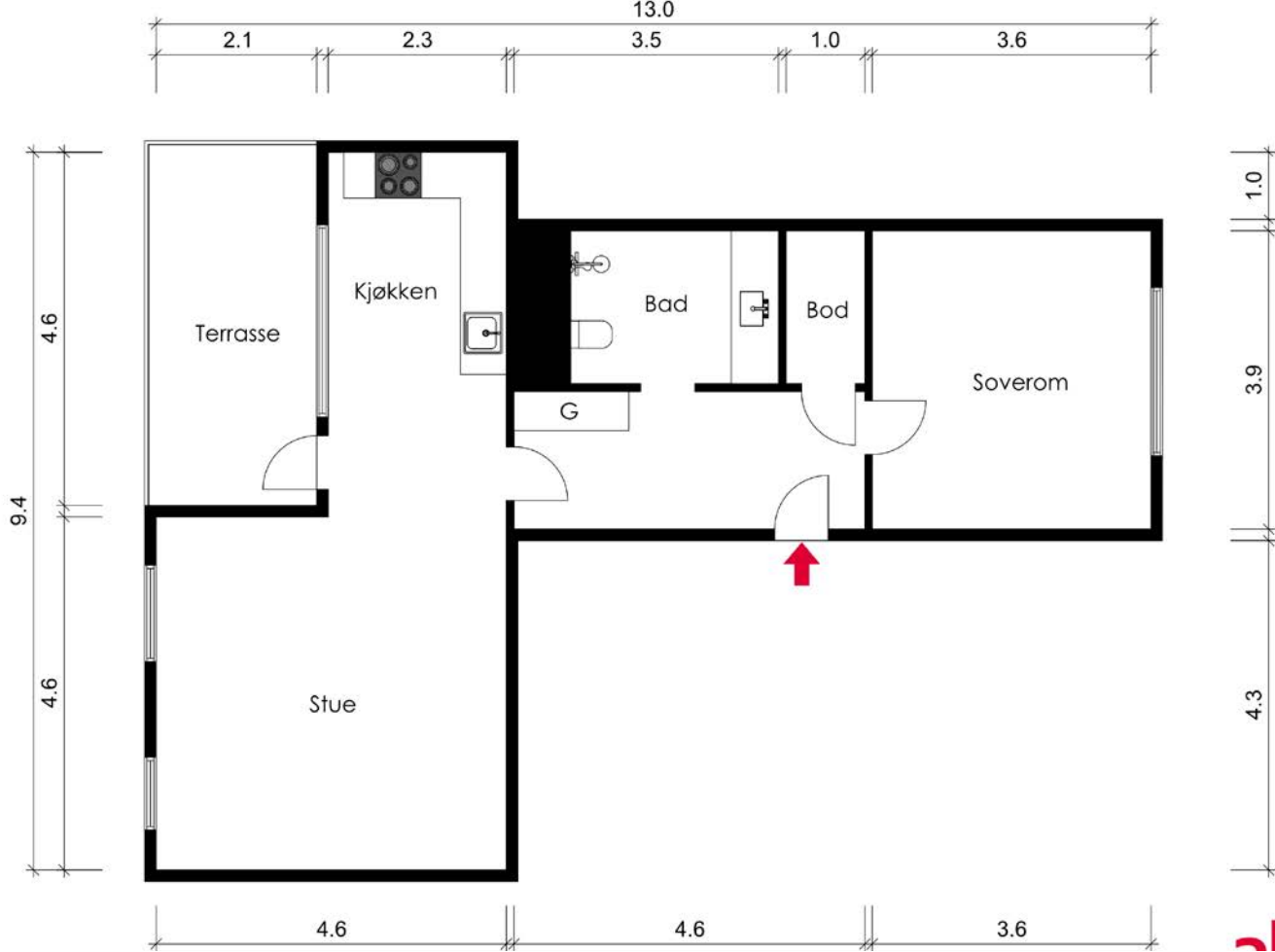
Jonas Huser
Eiendomsmegler/ Partner
jonas.huser@aktiv.no
Tlf: 913 68 759

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

12.11.2024





okw

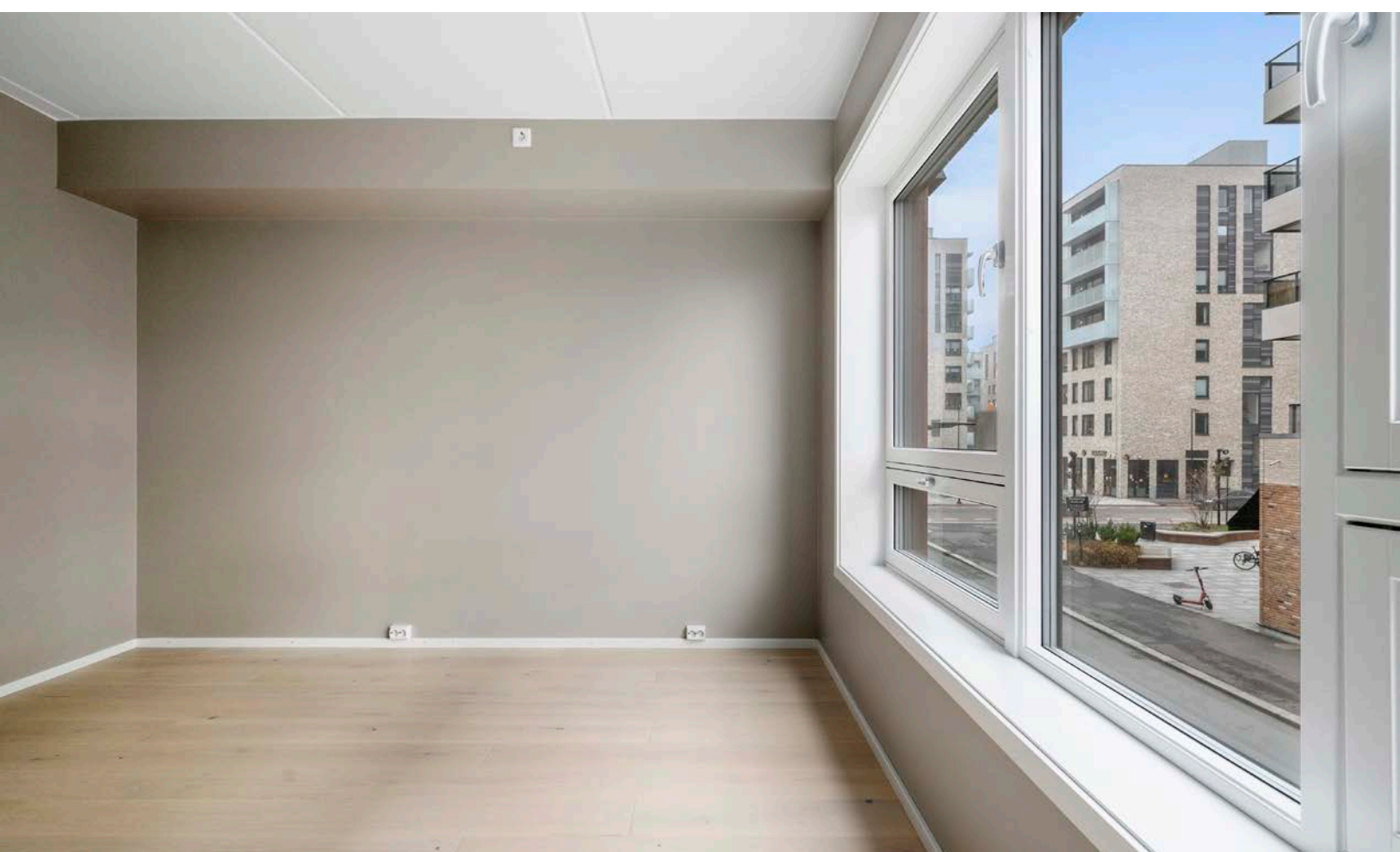


okw









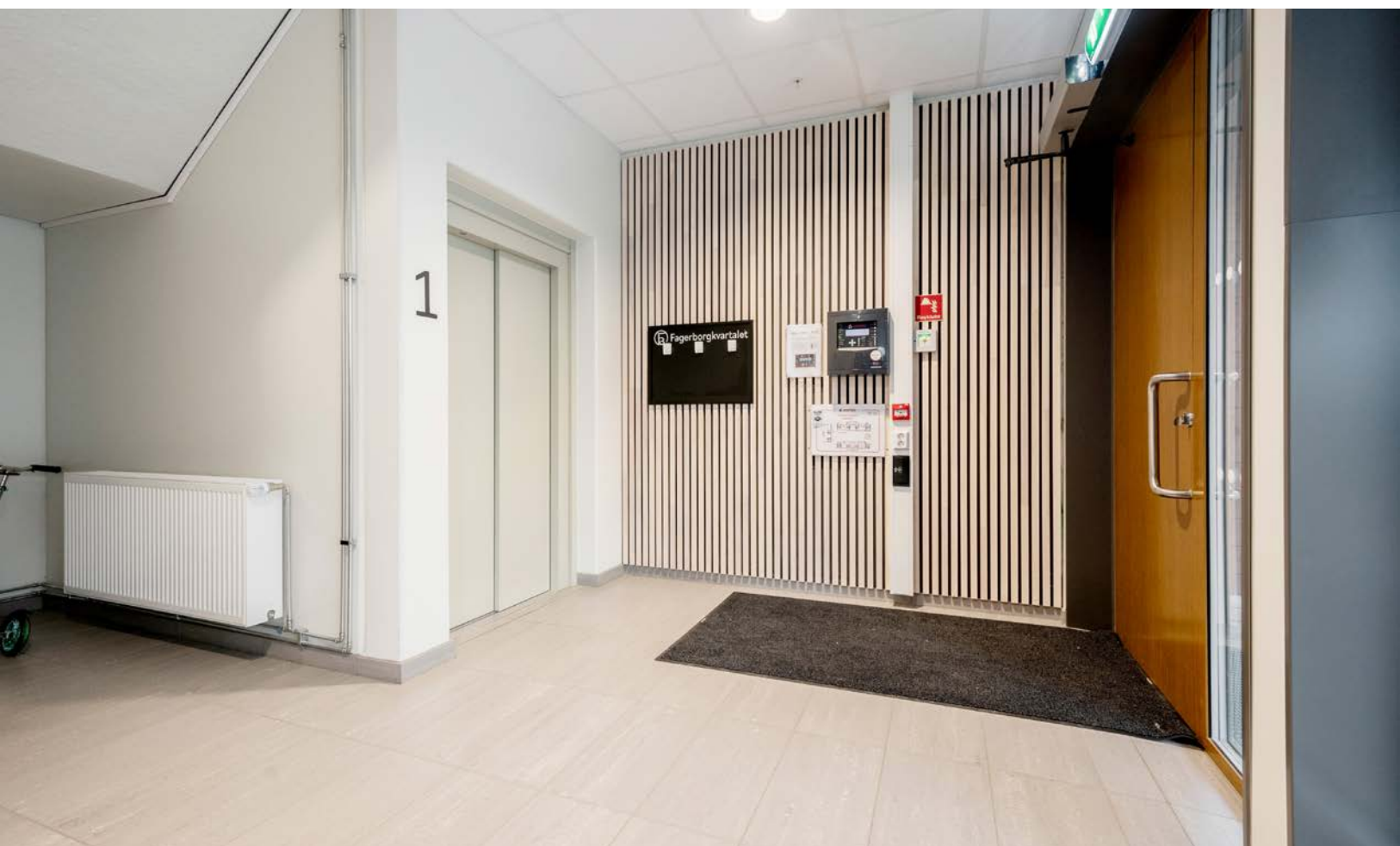















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon

 Gjerdrumsgata 20 D, 2000 LILLESTRØM

 LILLESTRØM kommune

 # gnr. 81, bnr. 260, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 05.11.2024

Rapportdato: 06.11.2024

Oppdragsnr.: 18778-1579

Referansenummer: TL2558

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 vaskerom, 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 Ei30/Rw` dB 35. Balkongdør med 3-lags isolerglass. Balkong med støpt dekke med trykkimpregnert gulv og rekkverk i aluminium og glass. Utelampe og strøm.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

1-stavs parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,52 meter i stue. Normal bruksslitasje på overflater. Støpte elementdekker i etasjeskillere. Det er målt høydeforskjell på 3 mm gjennom rommet i stue og 1 mm i soverom.

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 40 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er ikke mulig å se membranløsning ved 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 hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

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

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

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

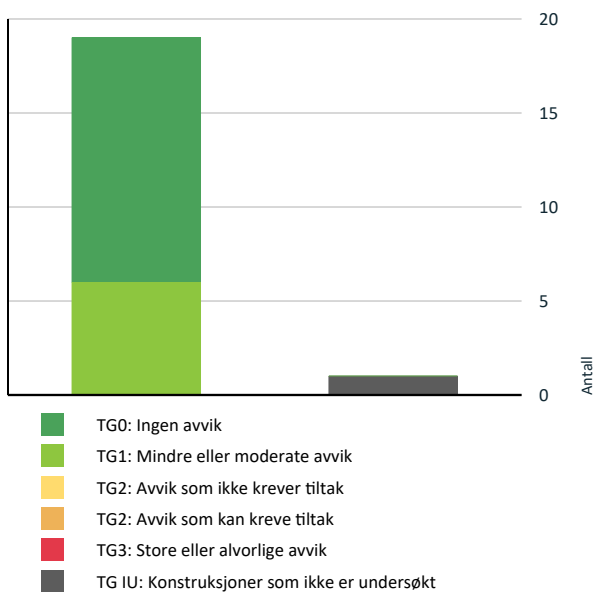
[Gå til side](#)

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen besiktiget boligen alene med utlevert nøkkel. Historiske opplysninger er begrenset. Strømmen var avslått på befaringstidspunktet, det begrenset muligheter for funksjonstesting. 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 > 2. 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 Ei30/Rw` dB 35. Balkongdør med 3-lags isolerglass.

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

! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

1-stavs parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,52 meter i stue.

Normal bruksslitasje på overflater.

! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte elementdekker i etasjeskillere.

Det er målt høydeforskjell på 3 mm gjennom rommet i stue og 1 mm i soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Malt himling med downlights.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Fall fra overkant flis ved dør til overkant slukrist er målt til 40 mm.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

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



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport



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

TG 0 Varmesentral

Det er installert fjernvarme. Ikke tilgjengelig for inspeksjon. Kun vurdert på alder.

TG 0 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Ikke tilgjengelig for inspeksjon. Kun vurdert på alder.

TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme. Fordelerskap er plassert i entré.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

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



TG 0 Avløpsrør

Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen. Kun vurdert på alder.

TG 0 Ventilasjon



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)?

Tilstandsrapport

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
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Hele anlegget, nybygg 2022
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Tilstandsgrad settes derfor ikke. Undersøkelse av elektrisk anlegg bør utføres av fagkyndige.



TGO 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 bygnings sakkyndig 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

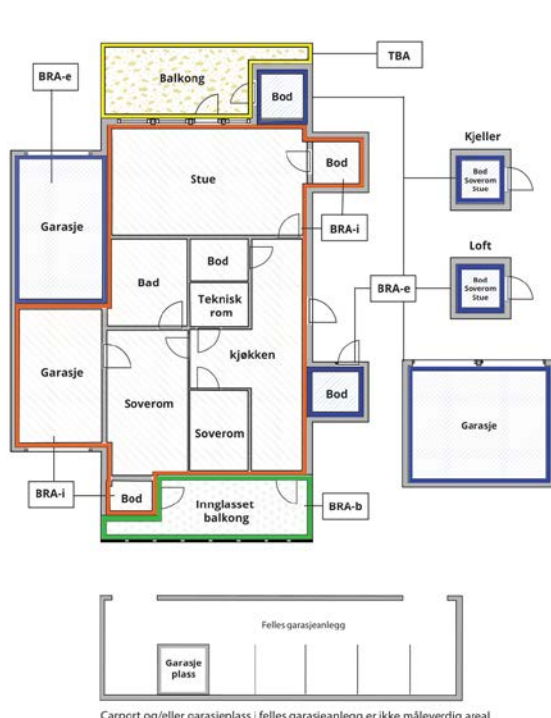
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod |
| 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).

Arealet 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, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2. etasje | 65 | | | 65 | 8 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| SUM | 65 | 5 | | | 8 |
| SUM BRA | 70 | | | | |

Romfordeling

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------|------------|------------|
| Eiet seksjon | 62 | 3 |

Kommentar

Eiet seksjon

Det er utgang fra kjøkken til balkong på ca. 7,6 m².

Kjellerbod merket 7 er målt til ca. 4,8 m².

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 |
|------------|--------------------|---------------|
| 05.11.2024 | Kai Ivar Vambeseth | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|-----------------------|------------------|------------|
| 3205 LILLESTRØM | 81 | 260 | | 7 | 3223.4 m ² | Eiendomsverdi.no | Eiet |

Adresse

Gjerdrumsgata 20 D

Hjemmelshaver

Fk34 li AS

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---------------------------|------------|------------------|-----------------|
| Fagerborgkvartalet Sameie | 64 / 10752 | USBL | 929371348 |

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig, med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Offentlig, med private stikkledninger

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

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

Forsikring

| | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------|-------------|-----------------------|---------------------|
| Selskap IF skadeforsikring | Avtalenr 4297662 | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
| Kommentar Fellespolise | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|--|------|---|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | Eier har ikke bebodd boligen. Egenerklæringsskjema er derfor ikke fylt ut. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | | Fremlagt av kunde | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | Oversendt av megler elektronisk | 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 |
| FDV, beskrivelsesdokument for våtrom m.m | | Fremlagt av kunde | Gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og 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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspæren 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: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/TL2558>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Frogner | |
| Oppdragsnr. | |
| 1007230159 | |
| Selger 1 navn | |
| Helge Rognerud | |
| Gateadresse | |
| Gjerdrumsgata 20D - H0201 | |
| Poststed | Postnr |
| 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 |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |

Document reference: 1007230159

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 egenerklæringskjøret signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

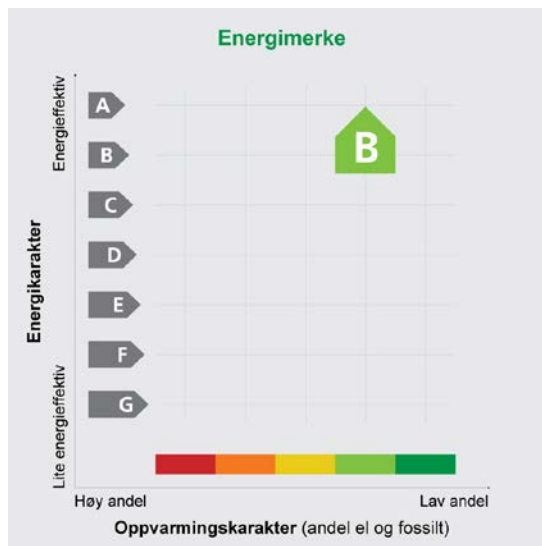
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 forsikringskostnader 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 | 12.11.2024 10:17:20 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1007230159

- 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>

| | |
|---------------|-------------------|
| Adresse | Gjerdrumsgata 20D |
| Postnr | 2000 |
| Sted | Lillestrøm |
| Leilighetsnr. | |
| Gnr. | 81 |
| Bnr. | 260 |
| Seksjonsnr. | 7 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | H0201 |
| Merkenr. | A2022-1435351 |
| Dato | 28.08.2022 |



Innmeldt av Optihus AS v/ ATL

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

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

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

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

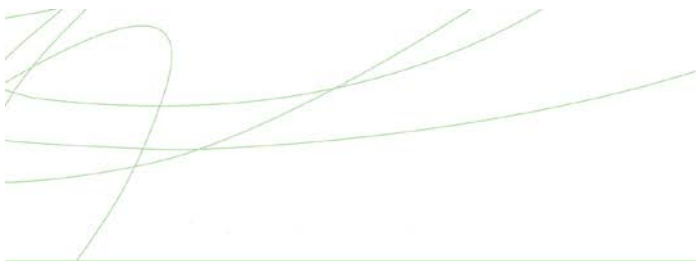
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

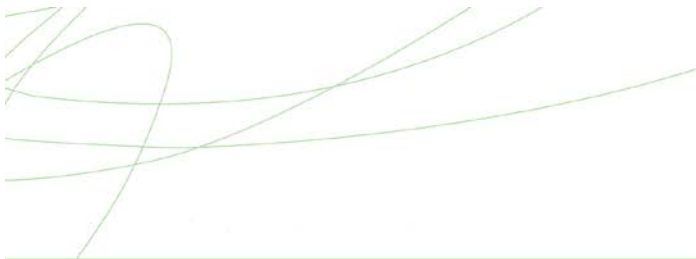
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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



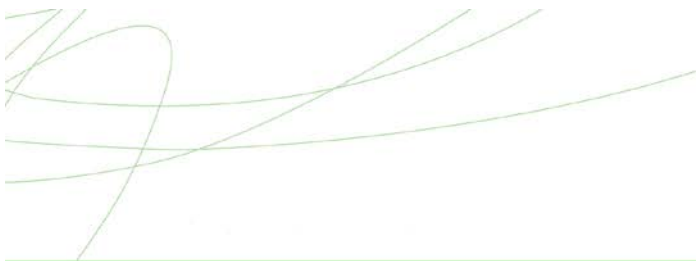
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | | |
|-------------------------------------|---|----------------------|
| Bygningskategori: | BOLIGBLOKKER | |
| Bygningstype: | LEILIGHET | |
| Byggeår: | 2022 | |
| BRA: | 64,0 | |
| Dato for lekkasjetallmåling: | 10.08.2022 | |
| Type bygg: | Nybygg | |
| Energiregler (TEK-standard): | ENERGIREGLER 2016 | Angis kun for nybygg |
| Programvare: | Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017 | |

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gjerdrumsgata 20D
Postnr/Sted: 2000 Lillestrøm
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 28.08.2022 19:34:34
Energimerkenummer: A2022-1435351
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Optihus AS v/ ATL

Gnr: 81
Bnr: 260
Seksjonsnr: 7
Festenr:
Bygnnr:

Enhet

Inngangsverdi

Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)

MatrikkelEnhetsIdentId

ByggIdentId

BruksenhetsIdentId

AdressIdentId

VegAdressIdentId

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Kommunehr. | 3030 |
| Gnr. | 81 |
| Bnr. | 260 |
| Snr. | 7 |
| Fnr. | |
| Gateadresse | Gjerdrumsgata 20D |
| Postnummer | 2000 |
| Poststed | Lillestrøm |
| Bygningsnr. | |
| Bolignr. | H0201 |
| Beskrivelse bolig/bygning | |
| Dato fil opprettet | 28.08.2022 |
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 2022 |

Bygg standard

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

Energivurdering

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

| | |
|--|--|
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| <hr/> | |
| Areal yttervegger | 26 m ² |
| Areal tak | 0 m ² |
| Areal gulv | 20 m ² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 17 m ² |
| Oppvarmet BRA | 64 m ² |
| Totalt BRA | 64 m ² |
| Oppvarmet luftvolum | 161 m ³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,18 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for gulv | 0,12 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 0,99 W/(m ² ·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 26,7 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,09 W/(m ² ·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 15,7 Wh/(m ² ·K) |
| Lekkasjetall | 0,60 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | 10.08.2022 |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 84 % |
| Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 84 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 0,98 kW/(m ³ /s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 0,98 kW/(m ³ /s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,51 m ³ /(m ² ·h) |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 87 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 80 W/m ² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m ² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |
| <hr/> | |
| Driftstider, antall timer i døgn med drift | |
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

| | |
|--|-----------------------|
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |
| <hr/> | |
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m ² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,51 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0,35 |
| Oppvarmingssystem(er) | Fjernvarme; |
| Varmefordelingssystem | Vannbåren oppvarming; |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |
| <hr/> | |
| Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet | |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,12 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,40 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,96 |
| Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |
| <hr/> | |
| Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje | |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem. | 0,80 |
| <hr/> | |
| Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass | |

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

| | |
|--|-------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,880 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,60 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet. | 0,87 |

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

| | |
|---------------|------|
| Romoppvarming | 33,3 |
|---------------|------|

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

| | |
|------------------------|-------|
| Ventilasjonsvarme | 4,4 |
| Varmtvann | 29,8 |
| Vifter | 3,6 |
| Pumper | 0,9 |
| Belysning | 11,4 |
| TekniskUtstyr | 17,5 |
| Romkjøling | 0,0 |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 |
| TotaltNettoEnergibehov | 101,0 |

| | |
|--|---------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 6874 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 106,74 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 4721 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 106,74 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 6874 kWh/år |

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

| | |
|------------------|-------------|
| Elektrisitet | 3246 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 3628 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 6874 kWh/år |

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 39,4 % |
|--------------------------------------|--------|

Nabolagsprofil

Gjerdrumsgata 20D - Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

| | |
|--|-------------------|
| Lillestrøm kirke Linje 100, 340 | 2 min 0.1 km |
| Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer | 12 min 0.8 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 25 min 24.6 km |
| Oslo Gardermoen | 26 min |

Skoler

| | |
|--|------------------|
| Volla skole (1-7 kl.) 448 elever, 21 klasser | 14 min 1.1 km |
| Vigernes skole (1-7 kl.) 579 elever, 23 klasser | 21 min 1.5 km |
| Kjeller skole (1-10 kl.) 745 elever, 33 klasser | 4 min 2.1 km |
| Sophie Radich skole (8-10 kl.) 503 elever, 27 klasser | 19 min 1.4 km |
| Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser | 5 min 0.4 km |
| Skedsmo videregående skole 1000 elever | 18 min 1.3 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|--------------------------|-------|
| Lillestrøm | 4 min |
| Thorvald Lammers gate 10 | 5 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

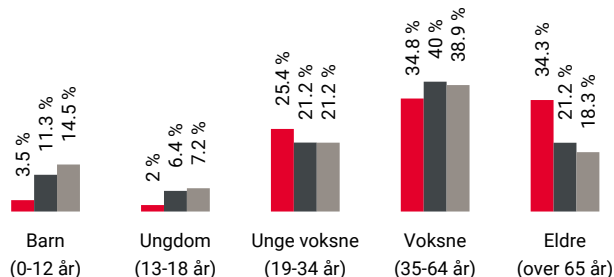
Bra 75/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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




Dagligvare


| | |
|--|--------|
| Bunnpris Lundkvartalet Søndagsåpent | 0.1 km |
| Meny Lillestrøm | 3 min |





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

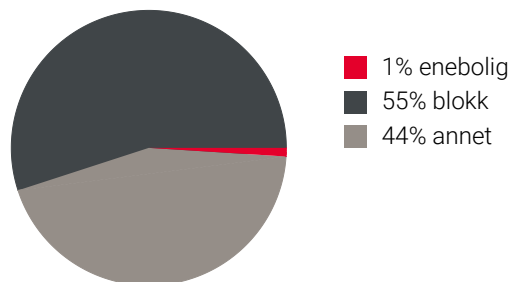
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 81/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 79/100

Sport

-  Lillestrøm videregående Aktivitetshall 3 min 
0.2 km
-  A.C.Svartstadgt. ballplass 9 min 
0.7 km
-  Sterkere Trening 1 min 
-  EVO Lillestrøm 7 min 

Boligmasse







«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

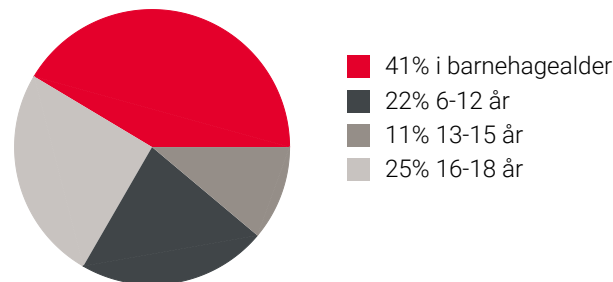
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Lillestrøm Torv 4 min 
-  Boots apotek Lillestrøm 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

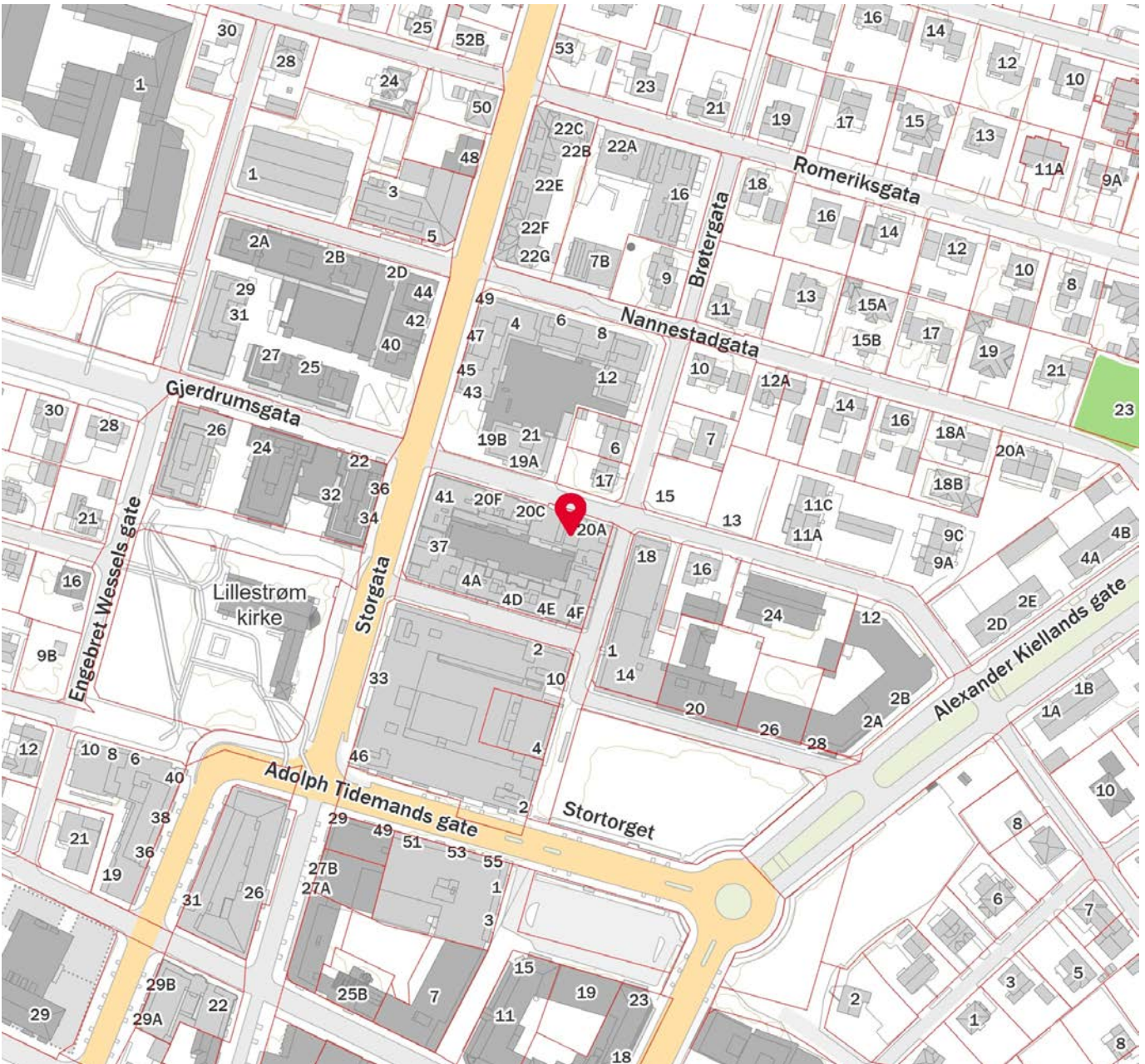
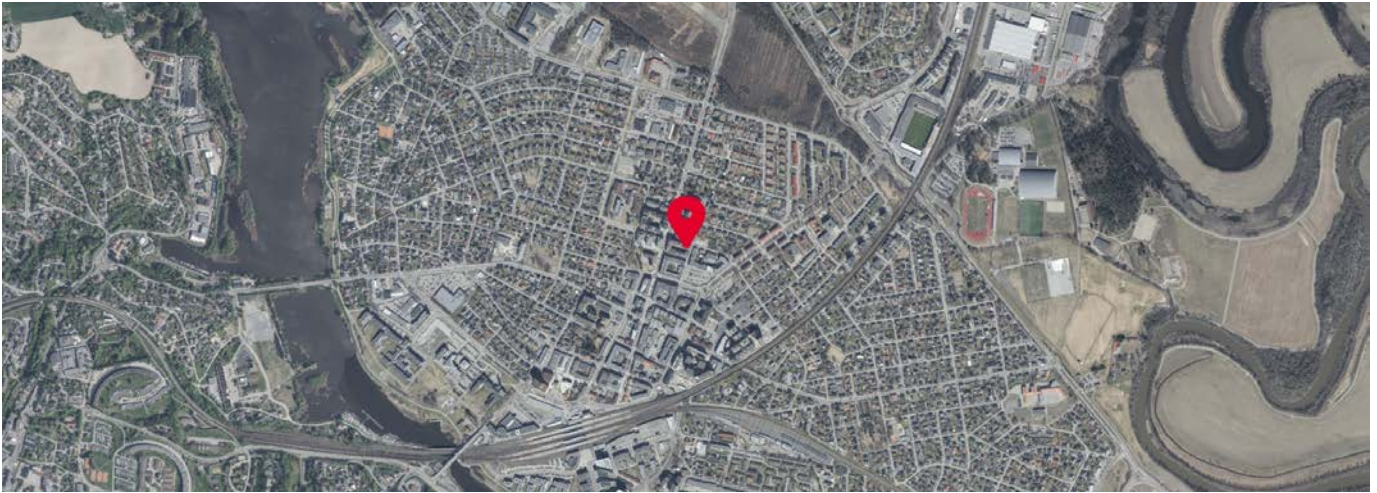


0% 55%

-  Lillestrøm Torv
-  Lillestrøm
-  Norge

Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på 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 foreg ³ ende ³ rsregnskap | 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 r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Fagerborgkvartalet Sameie

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| INNTEKT | | | | | |
| 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 |
| Sum inntekt | | 6 379 162 | 1 979 041 | 4 280 928 | 4 454 000 |
| KOSTNAD | | | | | |
| 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 |
| Sum kostnad | | 3 803 134 | 702 242 | 4 003 006 | 4 400 743 |
| Driftsresultat | | 2 576 028 | 1 276 799 | 277 922 | 53 257 |
| FINANSPOSTER | | | | | |
| Renteinntekt | | 129 728 | 6 329 | 0 | 0 |
| Netto finansposter | | -129 728 | -6 329 | 0 | 0 |
| j rsresultat | | 2 705 756 | 1 283 128 | 277 922 | 53 257 |
| Overfjrt sameiekapital | | 2 705 756 | 1 283 128 | 0 | 0 |
| SUM OVERFDRINGER | | 2 705 756 | 1 283 128 | 0 | 0 |

Balanse 2023 Fagerborgkvartalet Sameie

| | Note | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|------|-----------|-----------|
| <hr/> | | | |
| EIENDELER | | | |
| 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 ³ ende bank | | 5 676 776 | 1 593 690 |
| <hr/> | | | |
| Sum omløpsmidler | | 9 025 968 | 2 004 861 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 9 025 968 | 2 004 861 |
| <hr/> | | | |

Balanse 2023 Fagerborgkvartalet Sameie

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 3 988 883 | 1 283 128 |
| Sum opptjent egenkapital | | 3 988 883 | 1 283 128 |
| Sum egenkapital | 11 | 3 988 883 | 1 283 128 |
| Gjeld | | | |
| 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 |
| Sum gjeld | | 5 037 085 | 721 733 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 9 025 968 | 2 004 861 |

Sted: _____

Dato: _____

Sven Svensson
Styreleder

Svein Arild Hagn Njss
Styremedlem

Kamran Mahmood
Styremedlem

Olav Nybrå 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 p³ et helt 3 rs driftsbudsjett. P³ 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 p³ etableringsstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vN re forbig³ ende. Langsiktig gjeld

balanseføres til nominelt beløp p³ etableringsstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres p³ 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 p³ 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 p³ leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet best³ r av 143 boligseksjoner og 6 nN ringsseksjoner.

Sameiet er oppført p³ 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 p³ avdeling 00, nN ring p³ avdeling 01 og garasje p³ avdeling 21.

Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnotene.

Avregning for 2022 og 2023 vil bli utført i 2024.

Note

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

| | | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|----|------------------|------------------|------------------|------------------|
| INNTEKT | | | | | |
| 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 |
| Sum inntekt | | 5 597 665 | 1 923 404 | 4 008 444 | 4 174 000 |
| KOSTNAD | | | | | |
| 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 |
| Sum kostnad | | 3 106 370 | 633 515 | 3 715 719 | 3 446 464 |
| Driftsresultat | | 2 491 295 | 1 289 889 | 292 725 | 727 536 |
| FINANSPOSTER | | | | | |
| Renteinntekt | | 129 728 | 6 329 | 0 | 0 |
| Netto finansposter | | -129 728 | -6 329 | 0 | 0 |
| ³ rsresultat | | 2 621 023 | 1 296 218 | 292 725 | 727 536 |
| Overfjrt sameiekapital | | 2 621 023 | 1 296 218 | 0 | 0 |
| SUM OVERF³ RINGER | | 2 621 023 | 1 296 218 | 0 | 0 |

Note

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 01

| | | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|----|------------------|------------------|------------------|------------------|
| INNTEKT | | | | | |
| 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 |
| Sum inntekt | | 667 497 | 26 414 | 0 | 0 |
| KOSTNAD | | | | | |
| 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/bredb³ nd | | -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 |
| Sum kostnad | | 667 497 | 39 304 | 200 387 | 0 |
| Driftsresultat | | 0 | -12 890 | -200 387 | 0 |
| ij rsresultat | | 0 | -12 890 | -200 387 | 0 |
| Overfjrt sameiekapital | | 0 | -12 890 | 0 | 0 |
| SUM OVERF³ RINGER | | 0 | -12 890 | 0 | 0 |

Note

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

| | | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---------------------------|----|------------------|------------------|------------------|------------------|
| INNTEKT | | | | | |
| 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 |
| KOSTNAD | | | | | |
| 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 p³ 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 p³ 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 ³ king/strjning/feing | 30 625 | 11 875 |
| 6392 Containerleie/tjymming | 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 grøntanlegg/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 d rre 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 forsikringselskap, og så søkt regress mot utbygger for egenandeler og forhøyede forsikringspremier. Dette er et betydelig merarbeid, både for styret og vårt forsikringselskap. Styret har derfor, etter råd fra vårt forsikringselskap, 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 Heiskonsulent 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 kontaklinformasjon. 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

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 |

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 sameiebrøken.

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

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

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

Følgende gjelder for parkeringsseksjonen (snr. 149):

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

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

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

4-2 Panterett for sameiernes forpliktelser

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

4-3 Heftelsesform

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

§ 5 SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-4 Om årsmøtet

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

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når om helst kalles tilbake.

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

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

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

§ 10 FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

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

§ 11 MINDRETALLSVERN

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

§ 12 MISLIGHOLD

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

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

§ 13 FRAVIKELSE

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

§ 14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

§ 15 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemning på årsmøte om

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

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

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

§ 16 GARASJEANLEGG

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

innvendige flater. For dekning av kostnader, se § 4. Det er ikke anledning til å selge 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/smyg på vinduer/balkonger.

Det er ikke tillatt å installere parabolantenn.

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

Reguleringsplan på grunnen for 81/260/0/56



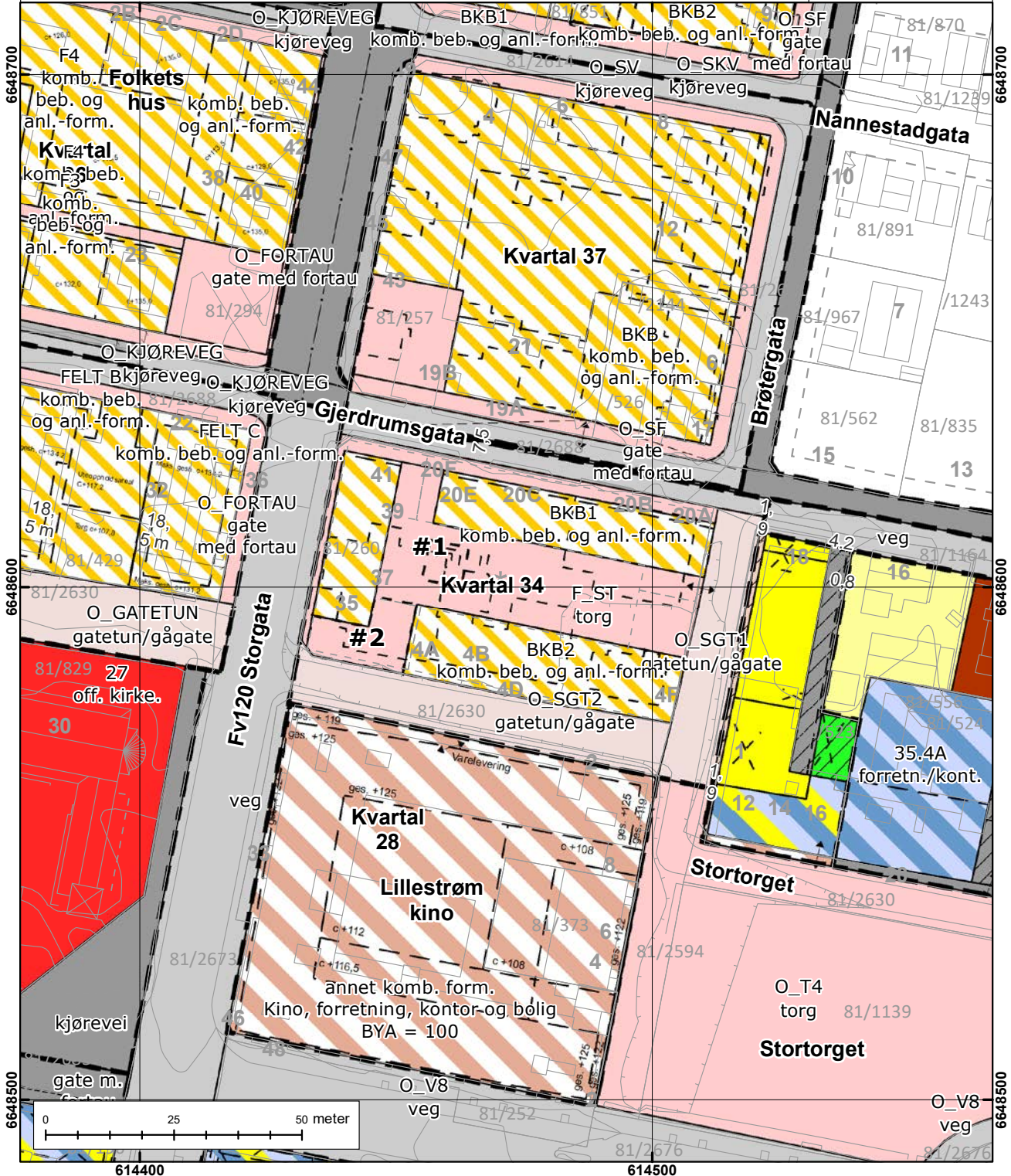
- Grønnstruktur
- Boligbebyggelse
- Bolig/Forretning
- Forretning/Kontor

- Bolig/Forretning/Kontor
- Offentlig/privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Hensynssone

- Faresone
- Båndleggingszone
- Støysone
- Reguleringsplangrense
- Fareområdegrense
- Restriksjonssonegrense

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

1:1 000
1 cm = 10 meter
Produsert: 08.11.2023





Skatteetaten

Dato
12.11.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0521
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3205 LILLESTRØM

Gnr 81 Bnr 260 Fnr 0 Snr 7

Eiendommens adresse:

Gjerdrumsgata 20D, 2000 LILLESTRØM

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 1 220 002
Som sekundærbolig: kr 4 636 007

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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. 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 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.

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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: Gjerdrumsgata 20D - H0201
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