

aktiv.





Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

## Nils-Erling Bleikvassli

**Mobil** 977 93 481

**E-post** nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 750 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 235 596,-  
**Omkostn.:** Kr 9 563,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 995 159,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 800,-  
**Selger:** Ingvild Silvana Sunde

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1967  
**BRA-i/BRA Total** 70/75 kvm  
**Tomtstr.:** 6095 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 29, bnr. 1063  
**Andelsnr.:** 8  
**Oppdragsnr.:** 1204250059

# Velkommen!

Er du på utkikk etter din nye drømmeleilighet? Da er denne perfekt for deg! Åråsveien 15B er en romslig 4-roms med separat kjøkken, sydvendt balkong, carport og ekstra biloppstillingsplass. Leiligheten trenger litt kjærlighet, men her er det kun fantasien som setter begrensninger!

Verdt å merke seg

- 4-roms andelsleilighet i høy 1. etasje.
- To biloppstillingsplasser, en i carport.
- Sydvendt, overbygd balkong.
- Tre soverom, hvor av ett er svært romslig.
- Kjøkken i eget rom (gir også mulighet for 4. soverom).
- Ekstra lagringsplass i kjellerbod.
- Kort vei til kollektiv og butikker.
- Rett utenfor Lillestrøm sentrum.
- Felles sykkelbod i blokka.
- fellesvaskeri i nr. 17.

Denne bør du se. Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 30 |
| Egenerklæring .....     | 53 |
| Energiattest .....      | 58 |
| Nabolagsprofil .....    | 87 |
| Budskjema .....         | 96 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 70 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 75 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod, Matbod

1. etasje

BRA-i: 70 m<sup>2</sup> Bad, Kjøkken, Entré, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

6095 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Området er i en spennende utvikling, og det vil komme nye boligblokker, samt flotte grøntarealer med lekeplass i nærheten av stadion. I Lillestrøm sentrum er det kjøpesenter og koselige handlegater, et flott kulturhus, moderne kino og et mangfold av restauranter, kafeer og uteplasser.

På utescenen på torget arrangeres det ofte konserter og forestillinger med mer, der Byfesten er et av årets høydepunkt. Da kryr det av mennesker i hele sentrum, og kjente musikere underholder på en av mange scener. Det er også kort vei til idrettshall, skøytebane, svømmehall, golfbane, tennisanlegg, alpinanlegg, treningssenter med mer. Sørums fritidsgård ligger i nærområdet og har ridesenter.

En liten sykkeltur unna ligger også Nebbursvollen Friluftsbad, et populært badested

med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. Området har også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva. Syklistenes Landsforening har kåret Lillestrøm til landets beste sykkelby to år på rad.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi, Rema 1000 og en relativt ny og flott Meny, begge innen gangavstand. Det finnes også flere faghandler i stadionanlegget. McDonalds og Circle K ligger for kun et par kvartaler unna. I tillegg er det apotek i nærheten både Vitus og Apotek1. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lillestrøm Torv og Strømmen Storsenter et rikt og variert utvalg.

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

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

Fra eiendommen er det gangavstand til Kjeller barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, som bl.a. Lillestrøm og Skedsmo videregående, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Leiligheten ligger i et meget sentralt område på Åråsen, rett utenfor sentrumskjernen i Lillestrøm. Herfra er gangavstand til alt man trenger i hverdagen og litt til. Området har et godt busstilbud og det er kort vei til Lillestrøm stasjon hvor toget bruker kun 10 min til Oslo S.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Måsasvingen og ligger ca. 4 min gange fra leiligheten. Det tar ca. 4 min med bil til Lillestrøm stasjon, eller knappe halvtimen til fots. Tog fra Lillestrøm til Oslo S og Oslo Lufthavn har en reisetid på hhv. 10 og 12 min. Med bil fra sentrum tar det ca. 5 min til Strømmen, 8 min til Lørenskog, 16 min til Oslo S og 23 min til Oslo lufthavn.

#### **Bygningssakkyndig**

Jo Henrik Stigen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

UTVENDIG

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og

leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong søler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

#### INNENDIG

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og laminatgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malte tapetserte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

#### TG 3 - Store eller alvorlige avvik

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Vurdering av avvik: Brannslukkingsutstyr eller er apparatet er eldre enn 10 år.

#### TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Dører - 2

Vurdering av avvik: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik: Overflater har noe slitasje bruksslitasje. Det er observert sprekkdannelse i laminat i entre. Laminat/ Parkett gulv gir etter noe stedvis.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik: Eldre innerdører med bruksslitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det ble med fuktindikator registrert fukt men ikke unormalt som følge av daglig bruk. Det er forøvrig registrert noe aldersrelaterte forhold i fuger.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Eldre kjøkkeninnredninger med bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen

For mer detaljert beskrivelse se tilstandsrapport utarbeidet av takstmann Jo Henrik Stigen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Bad, i 2004, av en "entreprenør" på Strømmen som hyret inn rørlegger, snekker, elektriker, altså nødvendige fagfolk. Husker dessverre ikke navn.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse Det ble lagt på golv, og så vidt jeg vet, i vegger, før fliser ble lagt

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

Ja

Beskrivelse

Det har vært lekkasje fra gammelt varmtvannsrør (fra da bygningen var ny) i etasjeskillet mellom 1. etg og oppgang fra månedsskiftet februar/mars 2023 og til uke 12 i år, da det omsider ble tettet ved at en del av røret ble skiftet fra mitt bad og ned mot avløpsrøret i oppgangen. Det har vært tørt siden.

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

Ja

Beskrivelse Ikke annen skjevhet enn den som er målt av takstmann og gjort rede for i tilstandsrapport.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse Jeg kjenner ikke detaljer, men vet at borettslaget har fått utført arbeid på sentralfyr fra tid til annen. Herunder kommer kanskje skifte av samtlige radiatorer i borettslaget i 2018 eller -19.

Arbeid utført av: Kjenner ikke

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse Montert i hver enkelts carport.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse Borettslaget renoverte fasadene og fikk bygget større balkonger i 2000, tror jeg det var.

Arbeid utført av: Kjenner ikke

## **Innhold**

Entré, stue, kjøkken, bad, tre soverom og balkong.

Kjellerbod.

## **Standard**

Leiligheten anses som et oppussingsobjekt og har behov for oppgraderinger.

Borettslaget utførte utvendig oppussing, tak, vegger og carporter i 2018, fikk nye vinduer og radiatorer i 2019. I 2001 ble balkongene utvidet og fasaden også pusset opp.

**Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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 og internett er inkludert i felleskostnader og leveres av Telenor.

**Parkering**

Til leiligheten følger en parkeringsplass i carport og en p-plass. Det er klargjort for elbillader. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

**Forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring AS

**Polisenummer**

20713833

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

Det har vært lekkasje i fellesareal i trappeoppgang. Dette er utbedret av borettslaget nå nylig. Etter reparasjon og arbeid med rør er ikke vegger og tak kledd inn, dette gjenstår men skal ferdigstilles av borettslaget.

Selger opplyser: "I kjøkkentaket har jeg en gammeldags lampekuppel m gammeldags armatur av bakelitt. Den armaturen er ødelagt. Under el-tilsynet spurte jeg om den måtte skiftes. Elektrikeren sa nei, ikke om jeg ikke måtte det for å få nok lys, ba meg bare sørge for at det alltid sitter en kuppel der. Og det gjør det."

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten varmes opp med radiatorer og har gulvvarme på bad.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Grønn

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 750 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 1 097 414

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 389 654

### Formuesverdi sekundær år

2023

### 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

### Felleskostnader inkluderer

Avdrag kr. 395,-

Felleskostnader kr. 5 222,-

Renter kr. 1 183,-

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 800

### Andel Fellesgjeld

Kr 235 596

### Fellesgjeld pr. dato

03.04.2025

### Andel fellesformue

Kr 25 842

### Andel fellesformue dato

31.03.2025

### Forkjøpsfrist

2025-04-24T22:00:00Z

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Dbo Borettslag

### Organisasjonsnummer

948037181

### Andelsnummer

8

### Om borettslaget

DBO Borettslag ble stiftet 17.08.1964 og har organisasjonsnummer 948037181.

Borettslaget består av 36 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger. Eiendommen har gnr. 29, bnr. 163 i Lillestrøm.

Borettslaget har 2 parkeringsplasser per leilighet. Car-port og mulig parkering bak denne.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

#### Vedlikeholdshistorikk:

- Utvendig oppussing, tak, vegger og carport, 2018
- Nye vinduer, 2019
- Nye radiatorer, 2019
- Nedgravde avfallsbrønner, 2022
- Brannører i kjeller, 2022

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånegiver: Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 31.03.2025: 6,04%

Restgjeld per. 31.03.2025: 8 481 490,-

Løpetid: 30.08.2018 - 30.06.2048

#### Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

#### Forkjøpsrett

1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)

2- BORI forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI)

#### Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2023 viser et driftsoverskudd på kr. 50.191. Imidlertid er det verdt å merke seg at dette er før avdrag på lånet DBO har, er tatt med i betraktning.

Avdrag på lånet er antatt å være kr. 185.000, som igjen tilsier at DBO går med et underskudd på ca 130.000 kroner.

#### Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Hunde- og kattehold er tillat under forutsetning av at styret er informert og at dyreholdet ikke er sjenerende eller til ulempe for de andre beboerne. Beboerne som holder dyr plikter å sørge for at lovverk om dyrehold og båndtvang følges, og at dyret ikke etterlater seg ekskrementer på borettslagets område.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Bori BBL

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 29, bruksnummer 1063 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 8 i Dbo  
Borettslag med orgnr. 948037181

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3205/29/1063:

15.08.1968 - Dokumentnr: 103316 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1060

26.04.1977 - Dokumentnr: 102216 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:29 Bnr:1095

09.09.2009 - Dokumentnr: 663245 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2009 - Dokumentnr: 663250 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1669191 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0231 Gnr:29 Bnr:1063

01.01.2024 - Dokumentnr: 149508 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3030 Gnr:29 Bnr:1063

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig innflytningstillatelse for Åråsveien 15 gnr. 29, bnr. 1060 datert 05.01.1967.

Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

- Utvendig gjenstår noe småarbeider, vesentlig puss og maling.
- I kjellerene gjenstår noe flikkarbeid samt maling.
- Dørene til tilfluktsrommet må antirustbehandles.
- Spett og pakninger må skaffes tilveie.
- Sluseventil og avtappingskran må være i orden.
- I etasjene gjenstår noe småarbeid.

Det er utstedt ferdigattest for stolheis - gnr. 29, bnr. 1063 - Åråsveien 15 B. Datert 29.04.2016. Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra Thyssenkrupp Encasa N.V. Filial, datert 22.04.2016

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
05.01.1967.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger kommuneplan med formål boligbebyggelse.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 750 000 (Prisantydning)

---

235 596 (Andel av fellesgjeld)

---

2 985 596 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )  
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 563 (Omkostninger totalt)  
17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 995 159 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 003 059 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 005 859 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 563

#### **Betalingsbetingelser**

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 dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 990,- oppgjørshonorar kr 7 750,- og visninger kr 4 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 990,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 3 000,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Nils-Erling Bleikvassli  
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler  
[nils.erling.bleikvassli@aktiv.no](mailto:nils.erling.bleikvassli@aktiv.no)  
Tlf: 977 93 481

Albertine Schaug  
Eiendomsmegler  
[albertine.schaug@aktiv.no](mailto:albertine.schaug@aktiv.no)  
Tlf: 468 09 448

#### **Ansvarlig megler**

Nils-Erling Bleikvassli  
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler  
[nils.erling.bleikvassli@aktiv.no](mailto:nils.erling.bleikvassli@aktiv.no)  
Tlf: 977 93 481

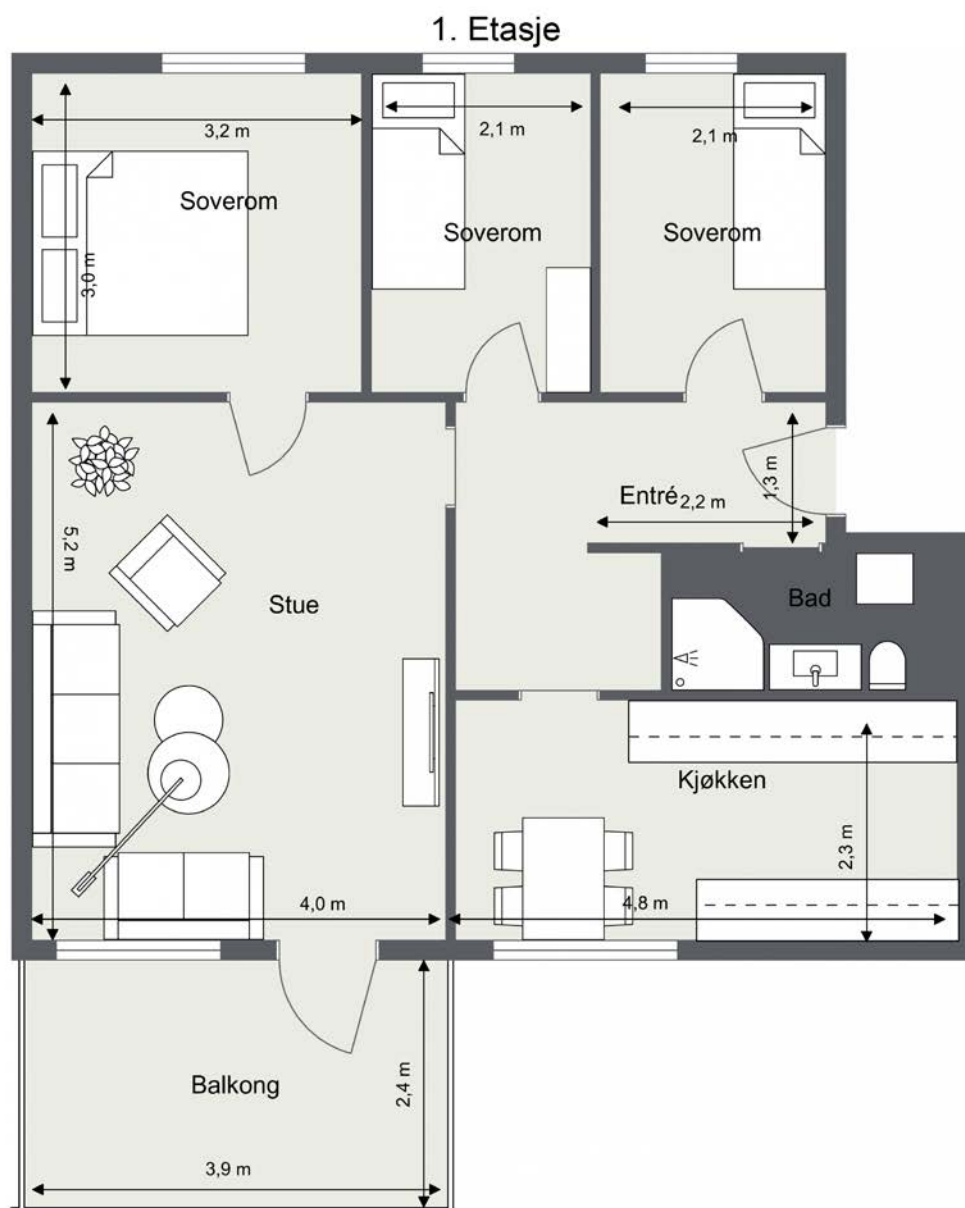
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5  
2000 Lillestrøm  
Tlf: 638 09 072

#### **Salgsoppgavedato**

09.04.2025



## Åråsveien 15 B Kjeller, Norge



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.  
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

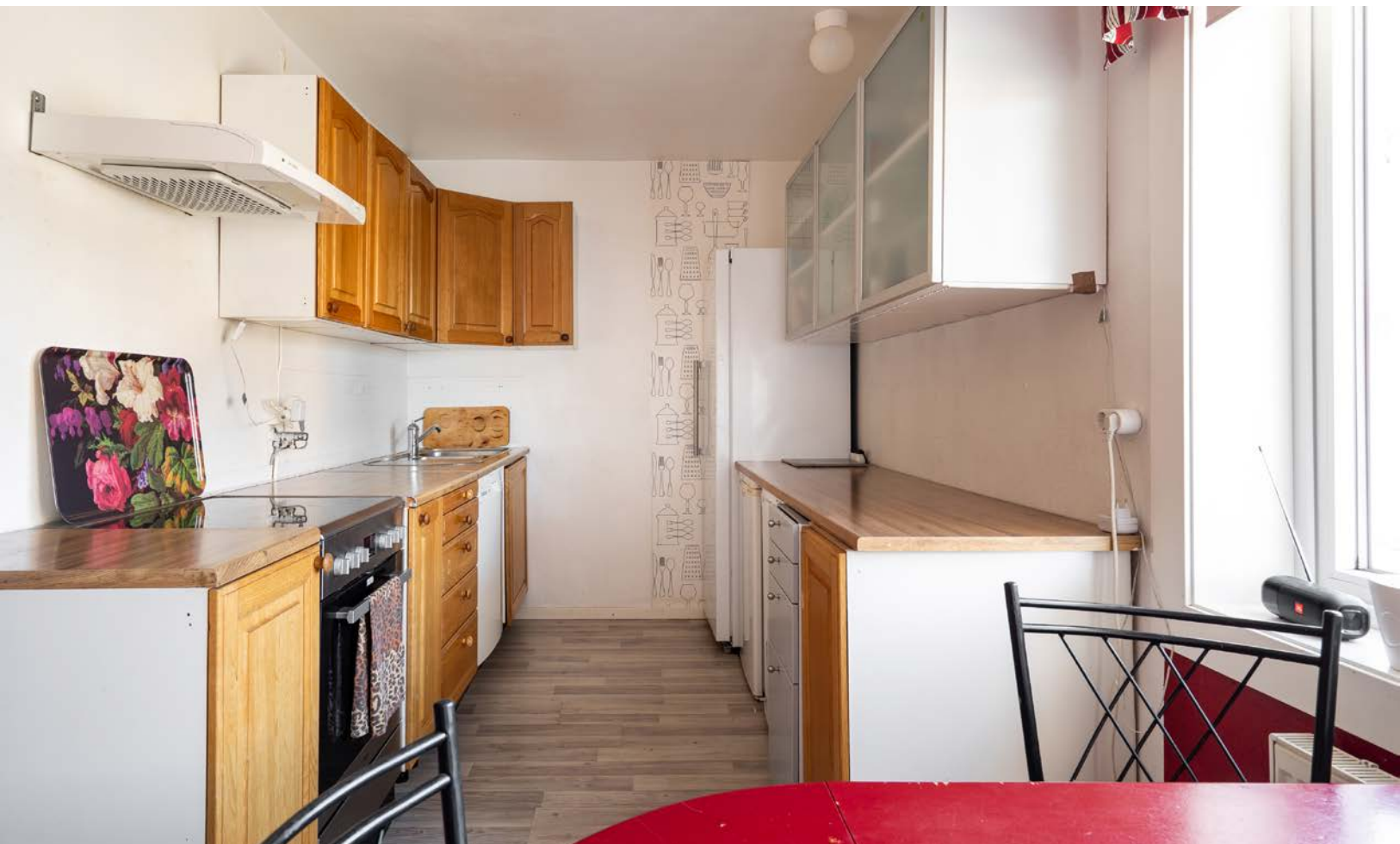
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Åråsveien 15 B, 2007 KJELLER

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 29, bnr. 1063

 Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.04.2025

Rapportdato: 07.04.2025

Oppdragsnr.: 13907-2922

Referansenummer: KY6975

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



**STIGEN Boligtakst AS**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

### Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen  
Uavhengig Takstingeniør  
jo@takstpartner.no  
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1. etasje og det medfølger boder.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt teknet med papp.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2019

2 lags isolerglass terrassedør fra 2019 En B-30 og db-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

Utgang fra stue til en balkong på ca. 9m2.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og laminatgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malte tapetserte flater

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater,

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, lys, stikk og ett dusjkabinett.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,2cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Naturlig ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og watrguard på kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell

besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

## Beskrivelse av eiendommen

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.  
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.  
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.  
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.  
Løvpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.  
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

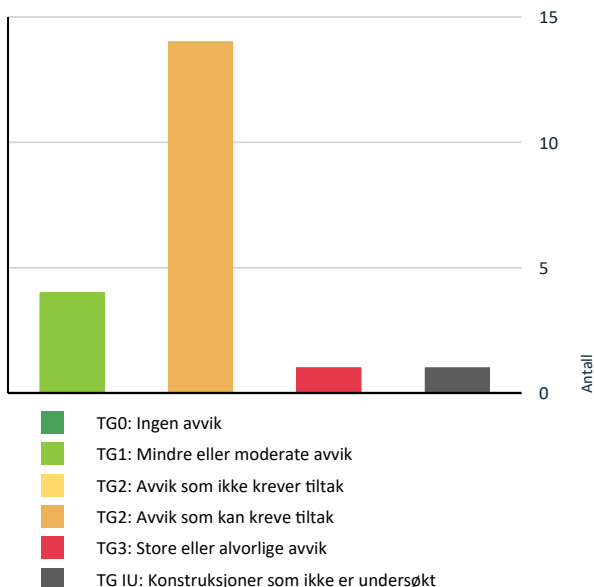
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

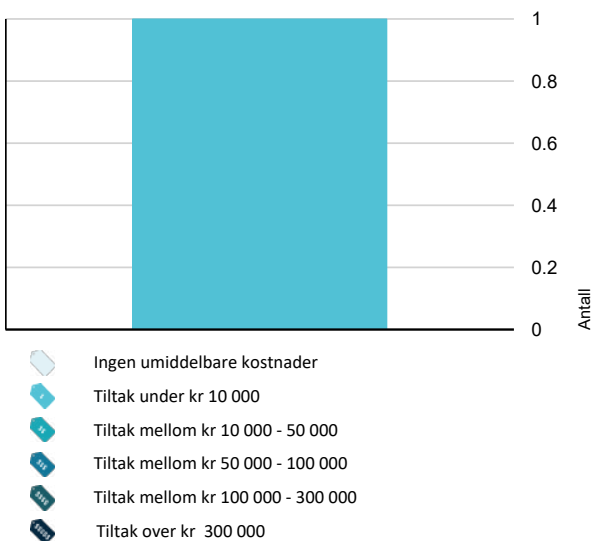
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.

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/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### **STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**



**Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold**

[Gå til side](#)

#### **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

## Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

! TG 2

### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1964

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Brukes som bolig.

### Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt teknet med papp.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong søler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2019

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

2 lags isolerglass terrassedør fra 2019

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører - 2

En B-30 og db-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger kan skje.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 9m<sup>2</sup>.

# Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 96,5cm. Håndløper er værslitt.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og laminatgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malte tapetserte flater

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater,

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har noe slitasje bruksslitasje. Det er observert sprekkdannelse i laminat i entre. Laminat/ Parkett gulv gir etter noe stedvis.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis overflate behandling bør påregnes. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1,2cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## Radon

# Tilstandsrapport

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

## Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innerdører med bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, lys, stikk og ett dusjkabinett.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,2cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

## Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.

Overflatebehandlinger: Panel. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.

Normal forventet levetid for bad er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

## 1. ETASJE > BAD

### **Overflater Gulv**

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivåert fra terskel til sluk og det ble målt 0,2cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble med fuktindikator registrert fukt men ikke unormalt som følge av daglig bruk. Det er forøvrig registrert noe aldersrelaterte forhold i fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger.

## 1. ETASJE > BAD

### **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sluket er begrenset vurdert grunnet plasseringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

## 1. ETASJE > BAD

### **Sanitærutstyr og innredning**

Innredningen består av et underskap, servant, speil, lys, stikk og ett dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### **Ventilasjon**

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

## 1. ETASJE > BAD

### Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt. Det er ikke observert noe fukt merker i himling i etasjen under.

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredninger med bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

# Tilstandsrapport

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

## Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

## Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

## Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

## Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

## Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

## Andre installasjoner

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Anlegg med automatsikringer.

# Tilstandsrapport

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999. Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

3. 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**
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsyns kontroll siste 5 årene.**  
**Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.**

## Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektriske anlegget.

## Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 70                            |                             |                            | 70  | 9                               |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>70</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>9</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>75</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Bad, Kjøkken, Entré, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3 |                             |                            |
| Kjeller   |                                                          | Bod, Matbod                 |                            |

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger boder og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander. Matbod er ikke måleverdi, den er ca 0,5m2.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i carport med opplegg for elbil- lader.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:** Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

### 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) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <b>Boligbygg med flere boenheter</b> | 70         | 0          |

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 03.4.2025 | Jo Henrik Stigen | Takstingeniør |
|           | Ingvild Sunde    | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                   | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|---------------------|-------------------------|------------|
| 3205 LILLESTRØM | 29   | 1063 | 0    | 0    | 6095 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Åråsveien 15 B

#### Hjemmelshaver

Dbo Borettslag

### Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 948037181 |           | Bori Bbl         | Ingvild Sunde             |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

8

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt boligområde på Kjeller v/Lillestrøm i Lillestrøm kommune. Området har nærhet til skoler på alle trinn, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

I gangavstand, eller få minutters bilkjøring unna, ligger det fotballbane, lekeplass, idrettshall, skøytebane, svømmehall, skiløyper, golfbane, tennisanlegg og treningscenter m.m.

En kort sykkel tur unna finner du Nebbursvollen Friluftsbad, et populært badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. .

Fra eiendommen er det kort vei til Lillestrøm med alt av bymessige fasiliteter og servicetilbud. Fra Lillestrøm Stasjon bruker toget ca. 12 min både til Oslo S og Oslo lufthavn. En kort kjøretur unna ligger Strømmen Storsenter som byr på hele 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Her er også et flott badeland under planlegging.

### Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Borettslaget eier tomten på 6 095 m<sup>2</sup>.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/revirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

## Siste hjemmelsovergang

### Kjøpesum

0

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                                                | Status    | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|----------------------------------------------------------|-----------|-------|---------|
| Tegninger               |            |                                                          | Ikke vist |       | Nei     |
| Samsvarserklæring       |            |                                                          | Ikke vist |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        | 03.04.2025 | Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.           | Innhentet |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse        |            | Vedlikehold av boligen                                   | Ikke vist |       | Nei     |
| Egenerklæring           |            | Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven | Ikke vist |       | Nei     |
| Eier                    | 03.04.2025 | Under befaring                                           | Innhentet |       | Nei     |
| Megler                  |            | Megler opplysninger                                      | Ikke vist |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |            |                                                          | Ikke vist |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 07.04.2025 |           |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KY6975>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                     |  |
|---------------------|--|
| Meglerfirma         |  |
| Aktiv EM Lillestrøm |  |
| Oppdragsnr.         |  |
| 1204250059          |  |

|                       |
|-----------------------|
| Selger 1 navn         |
| Ingvild Silvana Sunde |

|               |  |
|---------------|--|
| Gateadresse   |  |
| Åråsveien 15B |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| KJELLER  | 2007   |

Er det dødsbo?

☒ Nei   ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei   ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei   ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei   ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1204250059

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad, i 2004, av en "entreprenør" på Strømmen som hyret inn rørlegger, snekker, elektriker, altså nødvendige fagfolk. Husker dessverre ikke navn.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble lagt på golv, og så vidt jeg vet, i vegger, før fliser ble lagt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært lekkasje fra gammelt varmtvannsrør (fra da bygningen var ny) i etasjeskillet mellom 1. etg og oppgang fra månedsskiftet februar/mars 2023 og til uke 12 i år, da det omsider ble tettet ved at en del av røret ble skiftet fra mitt bad og ned mot avløpsrøret i oppgangen. Det har vært tørt siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke annen skjevhet enn den som er målt av taksmann og gjort rede for i tilsandsrapport.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Jeg kjenner ikke detaljer, men vet at borettslaget har fått utført arbeid på sentralfyr fra tid til annen. Herunder kommer kanskje skifte av samtlige radiatorer i borettslaget i 2018 eller -19.

Arbeid utført av

Kjenner ikke

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert i hver enkelt carport.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Borettslaget renoverte fasadene og fikk bygget større balkonger i 2000, tror jeg det var.

Arbeid utført av

Kjenner ikke

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250059

| NAME OF SIGNER        | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Ingvild Silvana Sunde | 28092aa22a2c4e5a01d267<br>028e9b847dbb912c1c | 07.04.2025<br>14:06:58 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

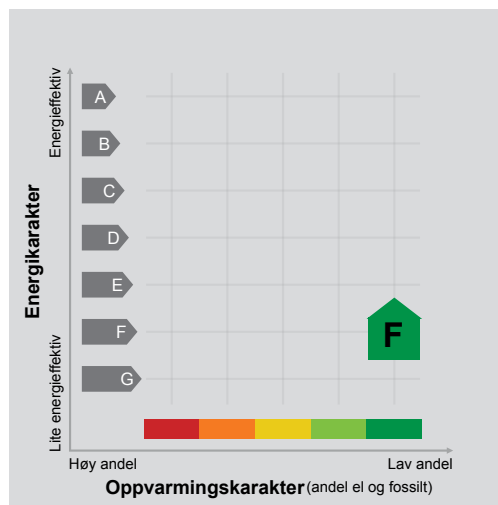
Document reference: 1204250059

- 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>

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Aråsveien 15B            |
| Postnummer        | 2007                     |
| Sted              | KJELLER                  |
| Kommunenavn       | Lillestrøm               |
| Gårdsnummer       | 29                       |
| Bruksnummer       | 1063                     |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 150898455                |
| Bruksenhetsnummer | H0102                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-103495 |
| Dato              | 07.04.2025               |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, [firmapost@bori.no](mailto:firmapost@bori.no),  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 03.04.25

Vår ref.: 232 / 8

Meglern ref.:

1204250059

## Boligopplysninger

|                     |                              |                     |          |
|---------------------|------------------------------|---------------------|----------|
| <b>Andel</b>        | 8                            | <b>Bolignr</b>      | H0102    |
| <b>Boligselskap</b> | 232 DBO BORETTSLAG           | <b>Etasje</b>       | 1.etg    |
| <b>Adresse</b>      | ÅRÅSVEIEN 15 B, 2007 KJELLER | <b>Oppr.ant.rom</b> | 4        |
| <b>Eier(e)</b>      | Ingvild Sunde                | <b>Bygningstype</b> | Lavblokk |

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 03.04.25: kr 6 800,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

| <b>Fakturalinje</b> | <b>2025-04</b> | <b>2025-05</b> | <b>2025-06</b> | <b>2025-07</b> | <b>2025-08</b> | <b>2025-09</b> |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Avdrag              | 395            | 395            | 395            | 395            | 395            | 395            |
| Felleskostnader     | 5 222          | 5 222          | 5 222          | 5 222          | 5 222          | 5 222          |
| Renter              | 1 183          | 1 183          | 1 183          | 1 183          | 1 183          | 1 183          |
| <b>Total</b>        | <b>6 800</b>   | <b>6 800</b>   | <b>6 800</b>   | <b>6 800</b>   | <b>6 800</b>   | <b>6 800</b>   |

## Andel fellesgjeld for Andel

| <b>Bank</b>                    | <b>Term</b> | <b>Tot Restgjeld</b> | <b>Andel saldo</b> | <b>Løpetid</b> |
|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|----------------|
| HANDELSBANKEN 6,04%            | 4           | 8 481 490            | 235 596            | 30.08.18 -     |
| Annuitetslån, Info pr 31.03.25 |             |                      |                    | 30.06.48       |

## Selskapets totale gjeld

| <b>Bank</b>                    | <b>Term</b> | <b>Restgjeld</b> | <b>Løpetid</b> |
|--------------------------------|-------------|------------------|----------------|
| HANDELSBANKEN - 6,04%          | 4           | 8 481 490        | 30.08.18 -     |
| Annuitetslån, Info pr 31.03.25 |             |                  | 30.06.48       |

## Selskap og eiendom

**Selskap** 232 DBO BORETTSLAG (orgnr. 948037181)

**Antall enheter** 36

**Styrets e-post** [jeloype@online.no](mailto:jeloype@online.no)

**Styreleder** Jan Eirik Løype (92055158)

**Forsikring** Fremtind Forsikring AS (Polise 20713833)

|                     |                                                                                                                                             |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Festet tomt</b>  | Ja                                                                                                                                          |
| <b>Gnr/Bnr</b>      | 29/1063                                                                                                                                     |
| <b>Dyrehold</b>     | Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.                                                             |
| <b>Forkjøpsrett</b> | 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)<br>2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.) |

## Skattemelding 2024

|               |               |                        |              |
|---------------|---------------|------------------------|--------------|
| <b>Gjeld</b>  | kr 236 803,00 | <b>Andre inntekter</b> | kr 632,00    |
| <b>Formue</b> | kr 25 842,00  | <b>Utgifter</b>        | kr 14 707,00 |

## Merknader

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i DBO Borettslag avholdes tirsdag 16. april 2024, kl. 18.00 på Martin´s møtelokale, Storgt. 16.

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

**2. ÅRSBERETNING FOR 2023**

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

**4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

I styret for DBO Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

## **INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024.**

### **1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

### **2. ÅRSBERETNING FOR 2023**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

### **3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at det positive årsresultatet overføres til udekket tap.

### **4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Styret foreslår et styrehonorar på kr. 99 000,-, uendret fra 2023.

### **5. INNKOMNE FORSLAG**

Det har ikke kommet innkomne forslag.

### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år.

B) Valg av 1 varamedlem for 1 år.

C) Valg av valgkomité for 1 år.

D) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling.

## DBO brl. ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

|             |                 |                       |
|-------------|-----------------|-----------------------|
| Styreleder  | Jan Eirik Løype | valgt for 2 år i 2023 |
| Styremedlem | Line Stene      | valgt for 2 år i 2023 |
| Styremedlem | Espen Bjørk     | valgt for 2 år i 2022 |

Varamedlemmer til styret:

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| May Britt Hammergren | valgt for 1 år i 2023 |
|----------------------|-----------------------|

Valgkomite:

Styret oppnevnes som valgkomite.

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Jan Eirik Løype | som delegat     |
| Line Stene      | som varadelegat |

### SELSKAPSINFORMASJON

DBO Borettslag ble stiftet 17.08.1964 og har organisasjonsnummer 948037181.

Faktura adresse er: [948037181@bori.no](mailto:948037181@bori.no) (PDF format)

Borettslaget består av 36 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.

Eiendommen har gnr 29, bnr 163 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

### STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter og utstrakt behandling av saker elektronisk, og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*

- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Utført ekstraordinært vedlikehold, som gjerde og plakat foran avfallsanlegget*
- *Det er ikke planlagt større vedlikeholdsarbeider i året som kommer.*
- *Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere. Avtalen med Norsk Brannvern løper videre.*
- *Rettsaker/oppsigelsessaker. Det er ingen slike saker i DBO*
- *Dugnad –Andre velferdsaktiviteter Er gjennomført i Mai, som vanlig i DBO*
- *Bomiljø – Styret jobber med hvordan veien og vår gårdsplass kan separeres på en praktisk måte uten besvær for våre beboere*
- *Siste året, 1 leilighet. En i året er gjennomsnitt.*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 25.03. 2024.

## **INFORMASJON OM DBO BORETTSLAG**

DBO ble stiftet 17.08.1964

Borettslagets styre kan treffes på telefon eller e-post. Se oppslag i alle innganger.

### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

### **HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)**

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Norsk brannsikring gjennomgår brannsikring og andre HMS-tilpassinger hvert år. I 2022 har branndører blitt installert i kjeller, og brannslukningsapparater skiftet ut.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

### **VAKTMESTERTJENESTE**

Borettslaget har avtale med Pbt Eiendomsdrift Øst AS om vaktmestertjeneste.

### **RENHOLD**

Samme firma er engasjert til å vaske fellesarealene.

### **PARKERING**

Borettslaget har 2 parkeringsplasser pr leilighet. Car-port og mulig parkering bak denne.

### **NØKLER**

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte.

### **BRUKSOVERLATING / UMLEIE**

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.

### BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

### KABEL-TV / BREDBÅND

#### Telenor Norge AS

Tjenestene leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chatte robot, døgnet rundt. Se [www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/](http://www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/) for mer informasjon.

Utstyr i forbindelse med TV/internett tilhører leiligheten og skal etterlates ved fraflytting.

### ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

| Type vedlikehold                              | Årstall |
|-----------------------------------------------|---------|
| Utvendig oppussing, tak, vegger og carporter. | 2018    |
| Nye vinduer                                   | 2019    |
| Nye radiatorer                                | 2019    |
| Nedgravde avfallsbrønner                      | 2022    |
| Brann-dører i kjeller                         | 2022    |
|                                               |         |

### FORSIKRINGER

#### Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger mm. er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr 20713 833

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

#### Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene. Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen. Skadedyrdekningen ivaretas av AVARN Security, men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider

## **Kommentarer fra styret om Regnskap for 2023**

Regnskapet for 2023 viser et driftsoverskudd på kr. 50.191. Imidlertid er det verdt å merke seg at dette er før avdrag på lånet DBO har, er tatt med i betraktning.

Avdrag på lånet er antatt å være kr. 185.000, som igjen tilsier at DBO går med et underskudd på ca 130.000 kroner

Dette tilsvarer ca 300 kr/mnd pr. boenhet.

2023 ble et vanskelig år for borettslaget. Økende levekostnader for alle gjorde at styret valgte å være forsiktige med å øke bokostnadene for den enkelte og ville derfor minimere økte felleskostnader.

Dette viste seg ikke å være holdbart, og vi endte med et underskudd.

Det positive for DBO er at alle betaler felleskostnadene uten forsinkelser.

Det negative er at vi bruker for mye penger på oppvarming og vann. Alle vil ha det varmt og godt, men det koster. Alle vil ha nok vann i heimen, men det koster også.

Eiendomsskatten bidro også mer enn antatt. (Den er heldigvis redusert for 2024.)

Rentene var nok en bidragsyter til økte kostnader, og ble høyere enn forventet.

Borettslagets styre gjør det de kan for holde utgiftene i sjakk i 2024, og vil være forsiktige med å igangsette tiltak utover det som er absolutt nødvendig.

For styret i DBO brl

Jan Eirik Løype/styreleder

## **Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2023

DBO Borettslag  
Alle beløp i NOK

|                                        | Note | Regnskap 2023    | Regnskap 2022    | Budsjett 2023    | Budsjett 2024    |
|----------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Felleskostnader                        | 1    | 2 419 200        | 2 332 800        | 2 419 200        | 2 678 400        |
| Annen driftsinntekt                    | 2    | 90 650           | 976              | 0                | 0                |
| <b>Sum driftsinntekter</b>             |      | <b>2 509 850</b> | <b>2 333 776</b> | <b>2 419 200</b> | <b>2 678 400</b> |
| <b>Kostnader</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                           | 3    | 112 959          | 92 421           | 93 000           | 113 000          |
| Konsulentttjenester                    | 4    | 103 032          | 100 887          | 105 000          | 105 000          |
| Kontingenter                           | 5    | 14 690           | 14 690           | 15 000           | 14 700           |
| Rep og vedlikehold                     | 6    | 149 182          | 627 260          | 108 000          | 101 992          |
| Forsikringer                           |      | 116 015          | 108 262          | 87 000           | 123 000          |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt    | 7    | 518 783          | 451 712          | 475 000          | 580 000          |
| Energi og fyring                       | 8    | 629 418          | 572 174          | 515 000          | 579 999          |
| Kabel-TV og telefoni                   |      | 241 884          | 218 522          | 230 000          | 264 999          |
| Driftskostnader                        | 9    | 148 122          | 141 648          | 150 000          | 149 999          |
| Andre driftskostnader                  | 10   | 23 346           | 41 612           | 30 900           | 25 499           |
| <b>Sum driftskostnader</b>             |      | <b>2 057 429</b> | <b>2 369 189</b> | <b>1 808 900</b> | <b>2 058 188</b> |
| <b>Driftsresultat før finansposter</b> |      | <b>452 421</b>   | <b>-35 413</b>   | <b>610 300</b>   | <b>620 212</b>   |
| <b>Finansielle poster</b>              |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekt                          |      | 30 809           | 1 816            | 25 000           | 24 999           |
| Finanskostnad                          |      | 433 039          | 254 296          | 425 000          | 480 000          |
| <b>Sum finansposter</b>                |      | <b>-402 230</b>  | <b>-252 480</b>  | <b>-400 000</b>  | <b>-455 001</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                     |      | <b>50 191</b>    | <b>-287 894</b>  | <b>210 300</b>   | <b>165 211</b>   |
| Overført udekket tap                   | 13   | 50 191           | -287 894         | 0                | 0                |
| <b>Sum disponering</b>                 |      | <b>50 191</b>    | <b>-287 894</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

## Balanse 31.12.2023

DBO Borettslag  
Alle beløp i NOK

|                                  | Note | 2023             | 2022             |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                  |                  |
| Bygninger                        | 11   | 2 758 259        | 2 758 259        |
| Tomt                             | 11   | 113 317          | 113 317          |
| Sum varige driftsmidler          |      | 2 871 576        | 2 871 576        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |                  |                  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>2 871 576</b> | <b>2 871 576</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 190 733          | 171 336          |
| Kundefordringer                  |      | 5 000            | 37 681           |
| Sum fordringer                   |      | 195 733          | 209 016          |
| Bankinnskudd, kasse o.l.         |      | 832 564          | 1 138 866        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>1 028 297</b> | <b>1 347 882</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>3 899 873</b> | <b>4 219 458</b> |

## Balanse 31.12.2023

DBO Borettslag  
Alle beløp i NOK

|                                     | Note   | 2023              | 2022              |
|-------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |        |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>         |        |                   |                   |
| Andelskapital/ Innskutt egenkapital | 12     | 3 600             | 3 600             |
| Udekket tap                         | 13     | -5 779 145        | -5 829 336        |
| <b>Sum egenkapital</b>              |        | <b>-5 775 545</b> | <b>-5 825 736</b> |
| <b>Gjeld</b>                        |        |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |        |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner      | 14, 16 | 8 687 364         | 8 879 111         |
| Borettsinnskudd                     | 15, 16 | 881 600           | 881 600           |
| Sum langsiktig gjeld                |        | 9 568 964         | 9 760 711         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |        |                   |                   |
| Leverandørgjeld                     |        | 98 460            | 275 865           |
| Annen kortsiktig gjeld              | 17     | 7 994             | 8 619             |
| Sum kortsiktig gjeld                |        | 106 454           | 284 484           |
| <b>Sum gjeld</b>                    |        | <b>9 675 418</b>  | <b>10 045 195</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |        | <b>3 899 873</b>  | <b>4 219 458</b>  |

DBO Borettslag

Jan Eirik Løype  
Styreleder

Espen Bjørk  
Styremedlem

Line Helen Stene  
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 Felleskostnader

|                            |                           | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3600                       | Generelle Felleskostnader | 1 809 216        | 1 871 424        | 1 809 200        | 2 038 400        |
| 3603                       | Stipulerte renter         | 425 088          | 207 792          | 425 000          | 480 000          |
| 3604                       | Stipulerte avdrag         | 184 896          | 253 584          | 185 000          | 160 000          |
| <b>Sum felleskostnader</b> |                           | <b>2 419 200</b> | <b>2 332 800</b> | <b>2 419 200</b> | <b>2 678 400</b> |

### Note 2 Andre driftsinntekter

|                                  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Andre inntekter                  | 90 000           | 976              | 0                | 0                |
| Nøkler/låser/skilt               | 650              | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum andre driftsinntekter</b> | <b>90 650</b>    | <b>976</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

Andre inntekter gjelder tilskudd fra ROAF for avfallsbeholder.

### Note 3 Lønns- og personalkostnader

|                                               | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 99 000           | 81 000           | 81 000           | 99 000           |
| Arbeidsgiveravgift                            | 13 959           | 11 421           | 12 000           | 14 000           |
| <b>Sum lønnskostnader</b>                     | <b>112 959</b>   | <b>92 421</b>    | <b>93 000</b>    | <b>113 000</b>   |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023.  
Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.  
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 4 Konsulenttjenester

|                               | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Revisjon                      | 4 750            | 4 738            | 6 000            | 6 000            |
| Forretningsførerhonorar       | 94 689           | 94 516           | 99 000           | 99 000           |
| Andre forvaltningstjenester   | 2 680            | 720              | 0                | 0                |
| HMS                           | 913              | 913              | 0                | 0                |
| <b>Sum konsulenttjenester</b> | <b>103 032</b>   | <b>100 887</b>   | <b>105 000</b>   | <b>105 000</b>   |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 5 Kontingenter

|                         | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kontingent NBBL         | 2 090            | 14 690           | 15 000           | 2 100            |
| Kontingent BORI         | 12 600           | 0                | 0                | 12 600           |
| <b>Sum kontingenter</b> | <b>14 690</b>    | <b>14 690</b>    | <b>15 000</b>    | <b>14 700</b>    |

## Note 6 Reparasjon og vedlikehold

|                                  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vedlikehold bygg                 | 3 979            | 2 309            | 25 000           | 9 999            |
| Vedlikehold VVS                  | 7 244            | 40 418           | 10 000           | 9 999            |
| Vedlikehold elektro              | 24 187           | 9 704            | 5 000            | 9 999            |
| Vedlikehold utvendig anlegg      | 29 678           | 2 548            | 10 000           | 9 999            |
| Andre vedlikeholdskostnader      | 0                | 2 500            | 11 000           | 5 000            |
| Vedlikehold vaskeri              | 17 334           | 0                | 12 000           | 9 999            |
| Vedlikehold eiendom              | 39 375           | 0                | 0                | 9 999            |
| Vedlikehold ventilasjon          | 10 670           | 9 135            | 12 000           | 9 999            |
| Vedlikehold brannsikring         | 15 886           | 32 413           | 10 000           | 15 000           |
| Dugnadskostnader                 | 829              | 2 270            | 3 000            | 2 000            |
| Egenandel forsikringsskader      | 0                | 9 655            | 10 000           | 9 999            |
| Større                           | 0                | 516 311          | 0                | 0                |
| <b>Sum vedlikeholdskostnader</b> | <b>149 182</b>   | <b>627 260</b>   | <b>108 000</b>   | <b>101 992</b>   |

## Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

|                                                | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kommunale avgifter                             | 448 227          | 451 712          | 475 000          | 515 000          |
| Eiendomsskatt                                  | 70 556           | 0                | 0                | 65 000           |
| <b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b> | <b>518 783</b>   | <b>451 712</b>   | <b>475 000</b>   | <b>580 000</b>   |

## Note 8 Energi og fyring

|                             | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Elektrisitet (strøm)        | 61 489           | 71 900           | 75 000           | 60 000           |
| Fjernvarme                  | 567 929          | 500 274          | 440 000          | 519 999          |
| <b>Sum energi og fyring</b> | <b>629 418</b>   | <b>572 174</b>   | <b>515 000</b>   | <b>579 999</b>   |

## Note 9 Driftskostnader

|                            | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vaktmestertjenester        | 77 453           | 141 648          | 150 000          | 80 000           |
| Renholdstjenester          | 70 669           | 0                | 0                | 69 999           |
| <b>Sum driftskostnader</b> | <b>148 122</b>   | <b>141 648</b>   | <b>150 000</b>   | <b>149 999</b>   |

## Note 10 Andre driftskostnader

|                                  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Søppeltømming/container          | 13 223           | 8 778            | 10 000           | 15 000           |
| Lyspærer, sikringer etc          | 0                | 969              | 1 000            | 999              |
| Verktøy og redskaper             | 1 618            | 0                | 0                | 0                |
| Nøkler, låser og skilt           | 1 750            | 21 778           | 5 000            | 0                |
| Kontorrekvisita                  | 1 241            | 321              | 1 000            | 1 500            |
| Generalforsamling/årsmøte        | 3 114            | 6 683            | 10 000           | 3 500            |
| Porto                            | 0                | 684              | 1 500            | 1 500            |
| Bank og kortgebyrer              | 2 400            | 2 400            | 2 400            | 3 000            |
| <b>Sum andre driftskostnader</b> | <b>23 346</b>    | <b>41 612</b>    | <b>30 900</b>    | <b>25 499</b>    |

## Note 11 Anleggsmidler

|                                   | Bygninger | Tomt    | Vaskemaskin |
|-----------------------------------|-----------|---------|-------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01         | 2 758 259 | 113 317 | 27 839      |
| Årets tilgang                     | 0         | 0       | 0           |
| Årets avgang                      | 0         | 0       | 0           |
| Anskaffelseskost pr.31.12         | 2 758 259 | 113 317 | 27 839      |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12     | 0         | 0       | 0           |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12      | 0         | 0       | 27 839      |
| Bokført verdi pr.31.12            | 2 758 259 | 113 317 | 0           |
| Anskaffelsesår                    | 1967      | 1967    | 2011        |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0         | 0       | 0           |

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.  
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 3 600 fordelt på 36 à kr. 100.

### Note 13 Opptjent egenkapital

|                                       | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |                  |                  |
| Opptjent egenkapital 01.01            | -5 829 336       | -5 541 443       |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 50 191           | -287 894         |
| Sum opptjent egenkapital 31.12        | -5 779 145       | -5 829 336       |

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

### Note 14 Pantelån

#### HANDELSBANKEN

Renter 31.12.23: 5,79%, løpetid 30

år Opprinnelig 2018

10 000 000

Nedbetalt tidligere

1 120 889

Nedbetalt i år

191 747

Lånesaldo 31.12

8 687 364

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2048

**Sum langsiktig gjeld**

**8 687 364**

### Note 15 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

**Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse**

|                                                     | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør         | 9 568 964        | 9 760 711        |
| Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør | 2 871 576        | 2 871 576        |
| <b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>                  |                  |                  |
| Tinglyst pant i henhold til panteattesten           | 10 881 600       | 10 881 600       |

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

**Note 17 Annen kortsiktig gjeld**

|                                   | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Påløpt rente                      | 2 756            | 1 966            |
| Andre påløpte kostnader           | 5 238            | 6 653            |
| <b>Sum annen kortsiktig gjeld</b> | <b>7 994</b>     | <b>8 619</b>     |

**Note 18 Disponible midler**

|                                      | 2023             | 2022             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler 01.01</b>    | <b>1 063 399</b> | <b>1 599 315</b> |
| B. Endringer disponible midler:      |                  |                  |
| Årets resultat                       | 50 191           | -287 894         |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån    | -191 747         | -248 023         |
| B. Årets endring i disponible midler | -141 556         | -535 917         |
| <b>C. Disponible midler 31.12</b>    | <b>921 843</b>   | <b>1 063 399</b> |
| Spesifikasjon av disponible midler:  |                  |                  |
| Omløpsmidler                         | 1 028 297        | 1 347 882        |
| - Kortsiktig gjeld                   | 106 454          | 284 484          |
| <b>= Disponible midler 31.12</b>     | <b>921 843</b>   | <b>1 063 399</b> |

# 232 2023 Årsregnskap med noter.pdf

| Navn                                                                                                | Dato       | Navn                                                                                                | Dato       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Stene, Line Helen                                                                                   | 2024-04-02 | Løype, Jan Eirik                                                                                    | 2024-03-26 |
| Identifikasjon                                                                                      |            | Identifikasjon                                                                                      |            |
|  Stene, Line Helen |            |  Løype, Jan Eirik |            |
| Navn                                                                                                | Dato       |                                                                                                     |            |
| Bjørk, Espen                                                                                        | 2024-03-25 |                                                                                                     |            |
| Identifikasjon                                                                                      |            |                                                                                                     |            |
|  Bjørk, Espen      |            |                                                                                                     |            |

## VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

### 1. Som styreleder foreslås:

Navn: Jan Eirik Løype      Ikke på valg i år      Adresse : Åråsveien 17c

### 2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Line Stene      Ikke på valg i år      Adresse : Åråsveien 17c  
2. Navn: Espen Bjørk      for 2 år      Adresse : Åråsveien 15a

### 3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: May Britt Hammergren      for 1 år      Adresse : Åråsveien 15a

### 4. Som valgkomité foreslås:

Styret foreslås som valgkomite.

### 5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås \*):

1. Navn: Jan Eirik Løype      Adresse: Åråsveien 17c

### Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås \*):

1. Navn: Line Stene      Adresse: Åråsveien 17c

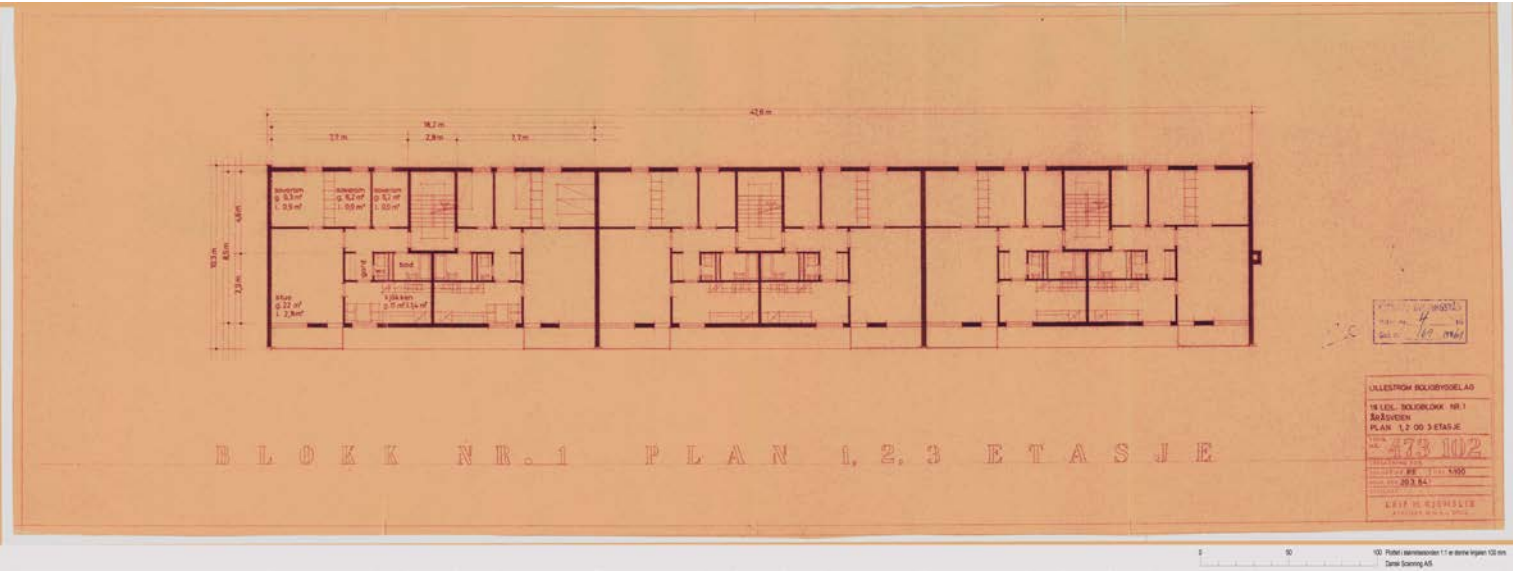
## Valgkomiteen for **DBO Borettslag**

\*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:

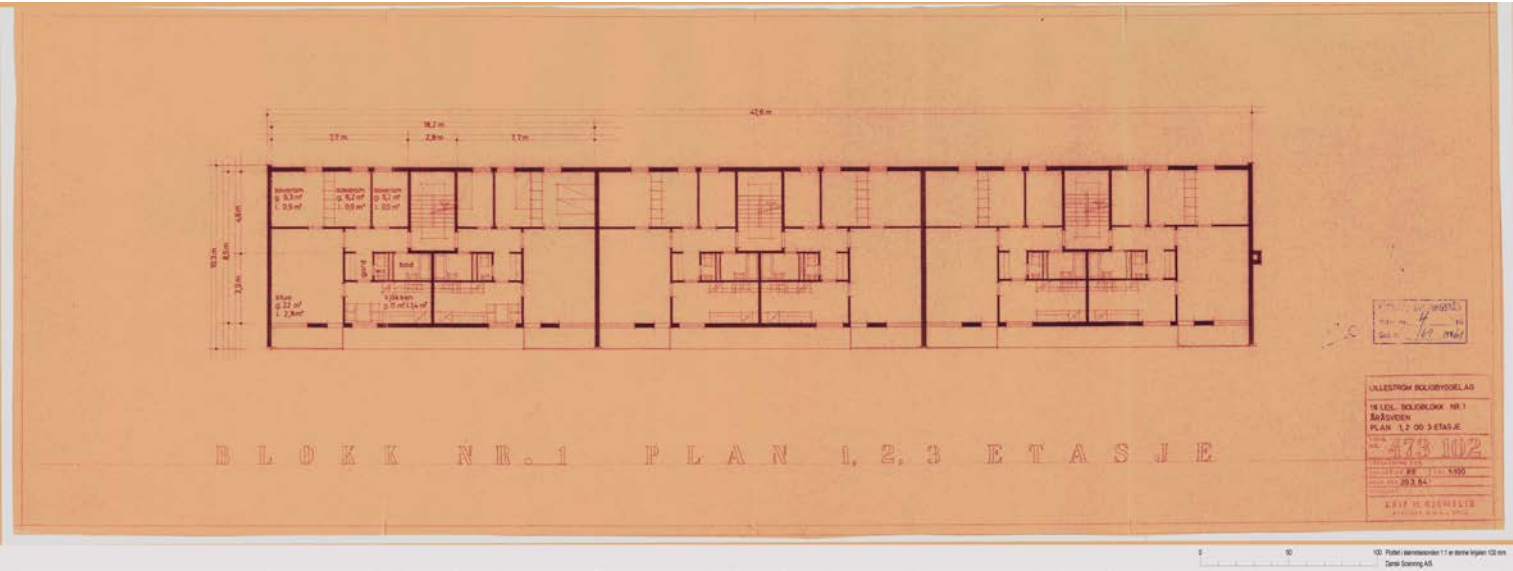
*"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".*

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

01 - 49 andeler: 1 representant  
50 - 99 andeler: 2 representanter  
100 - 149 andeler: 3 representanter  
150 - 199 andeler: 4 representanter  
200 - 249 andeler: 5 representanter  
250 - 299 andeler: 6 representanter  
300 - 349 andeler: 7 representanter  
350 - 399 andeler: 8 representanter









Midlertidig INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

Boligblokk n/18 leiligheter ..... adr. ..... Åråsveien 15, Kjeller

gnr. .... 29 bnr. .... 1060 i Skedsmo

Eier: Lillestrøm Boligbyggelag ..... Postadr. Alex. Kjellandsgt. 10,  
Lillestrøm

Anmerkninger: Utvendig gjenstår noe småarbeider, vesentlig puss  
og maling.  
I kjellerene gjenstår noe flikkarbeide samt maling.  
Dørene til tilfluktsrommet må antirustbehandles.  
Spett og pakninger må skaffes tilveie.  
Sluseventil og avtappingskran må være i orden.  
I etasjene gjenstår noe småarbeider.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes  
innen .....<sup>2</sup> år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 5/1 1967

SKEDSMO KOMMUNE

Bygningssjefen

Bygningssjef

R. Michelet

A. Alexandersen

Bygningskontrollør

A. Alexandersen

## Midlertidig INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

Beligblokk m/18 leiligheter      Åråsveien 15, Kjeller  
..... adr. ....

gnr. 29 bnr. 1060 i Skedsmo

Eier: Lillström Soligbygelag, Postadr. Alex. Kjellandsgt. 10,  
Lillström

Anmerkninger:

- Utvendig gjenstår noe småarbeider, vesentlig puss og maling.
- I kjellerene gjenstår noe flikkarbeide samt maling.
- Dørene til tilfluktsrommet må antirustbehandles.
- Spett og pakninger må skaffes tilveie.
- Sluseventil og avtappingskran må være i orden.
- I etasjene gjenstår noe småarbeider.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen .....<sup>2</sup>..... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 5/1 1967

Bygningssjefen

Bygningssjef  
R. Michélot

H. Alexanderson  
Byggningskontrollör  
A. Alexanderson

**SKEDSMO KOMMUNE**Teknisk sektor  
Byggesaksavdelingen**POSTADRESSE**

Postboks 313 2001 Lillestrøm

**SENTRALBORD**

66 93 80 00

**BESØKSADRESSE**

Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

**TELEFAX**

66 93 85 90

SKEDSMO  
KOMMUNENanna Øien  
Åråsveien 15 B  
2007 KJELLER**DERES REF:** VÅR REF:  
2016/1814**SAKSBEHANDLER:**  
Per Henrik Horneman, [perh@skedsmo.kommune.no](mailto:perh@skedsmo.kommune.no)**DATO:**  
29.04.2016**Saksnr.:2016/1814**  
**Vedtaksnr.(DS):16/346****Ferdigattest for stolheis - gnr 29 bnr 1063 - Åråsveien 15 B**

| VEDTAK                                                                                                                                                                                                         |                         |                                 |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|-------------|
| <b>Ferdigattest</b><br>Etter plan- og bygningsloven § 21-10<br>Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse<br>Byggetekniske installasjoner - nyanlegg, Boligblokk på 3-4 etasjer, Åråsveien 15 B, 2007 KJELLER |                         |                                 |             |
| Gnr: 29                                                                                                                                                                                                        | Bnr: 1063               | Festenr:                        | Seksjonsnr: |
| Vedtaksnr.<br>16/88                                                                                                                                                                                            | Vedtaksdato<br>04.02.16 | Vedtak<br>Tillatelse til tiltak |             |

**Merknader:**

- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra Thyssenkrupp Encasa N.V. Filial, datert 22.04.16.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

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

**Klagerett**

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes til Skedsmo kommune til vurdering. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken for endelig avgjørelse til klageinstansen som er Fylkesmannen i Oslo og Akershus, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel 6. Skedsmo kommune er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved eventuell omgjøring av vedtaket. For mer informasjon om klagerett se våre hjemmesider: <http://www.skedsmo.kommune.no>

Med hilsen

Per Henrik Horneman  
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

THYSENKRUPP ENCASA N.V. FILIAL NORGE Postboks 6877 Rodeløkka 0504 OSLO

# Nabolagsprofil

Åråsveien 15B - Nabolaget Sørum - vurdert av 50 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Studenter



## Offentlig transport

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Måsasvingen vest<br>Linje 100, 340, 360      | 3 min<br>0.2 km   |
| Lillestrøm stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 22 min<br>1.9 km  |
| Oslo Gardermoen                              | 24 min            |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer             | 26 min<br>22.6 km |

## Skoler

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Kjeller skole (1-10 kl.)<br>795 elever, 35 klasser       | 13 min<br>1.2 km |
| Volla skole (1-7 kl.)<br>450 elever, 22 klasser          | 14 min<br>1.2 km |
| Vigernes skole (1-7 kl.)<br>571 elever, 24 klasser       | 20 min<br>1.8 km |
| Sophie Radich skole (8-10 kl.)<br>508 elever, 29 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| Lillestrøm videregående skole<br>800 elever, 34 klasser  | 13 min<br>1.1 km |
| Skedsmo videregående skole<br>1000 elever                | 16 min<br>1.4 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                        |       |
|----------------------------------------|-------|
| Kjeller barnehage - Lillestrøm Komm... | 3 min |
| Gåsevikveien 1                         | 9 min |



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100



## Opplevd trygghet

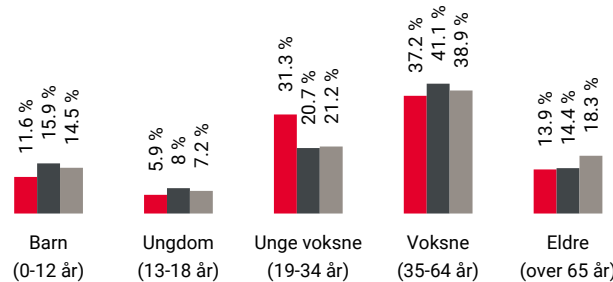
Veldig trygt 84/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Sørum         | 2 123     | 1 218         |
| Skedsmokorset | 39 003    | 16 933        |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                        |                 |
|----------------------------------------|-----------------|
| Kjeller barnehage (0-5 år)<br>131 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Måsan barnehage (1-5 år)<br>54 barn    | 9 min<br>0.8 km |
| Volla barnehage (1-5 år)<br>179 barn   | 11 min<br>1 km  |

## Dagligvare

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Kiwi Kjeller                      | 4 min            |
| Rema 1000 Åråsen<br>Post i butikk | 11 min<br>0.9 km |



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



### Gateparkering

Lett 78/100



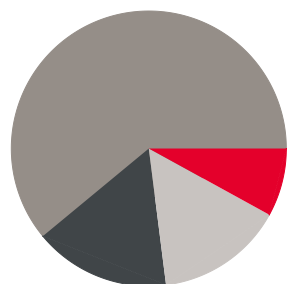
### Kollektivtilbud

Veldig bra 77/100

## Sport

|   |                                                          |        |        |
|---|----------------------------------------------------------|--------|--------|
| ⚽ | A.C.Svartstadgt. ballplass<br>Ballspill                  | 11 min | 1 km   |
| ⚽ | Kjellervolla skole<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 13 min | 1.1 km |
| 🚴 | Lillestrøm Arena                                         | 9 min  |        |
| 🚴 | Sterkere Trening                                         | 13 min |        |

## Boligmasse

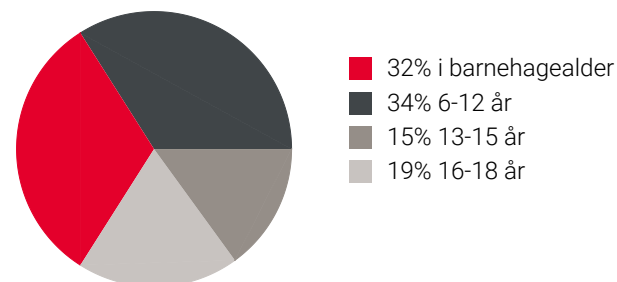


8% enebolig  
16% rekkehus  
61% blokk  
15% annet

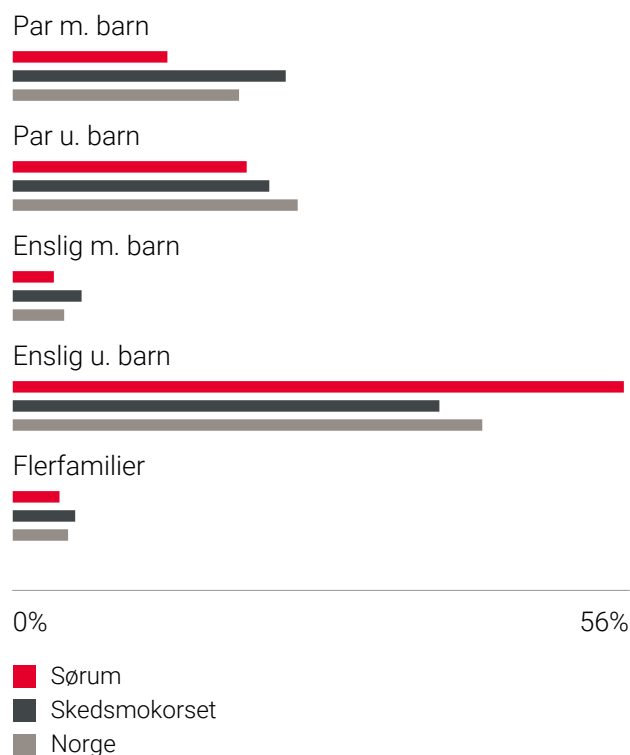
## Varer/Tjenester

|   |                     |        |
|---|---------------------|--------|
| 📍 | Lillestrøm Torv     | 16 min |
| 📍 | Vitusapotek Kjeller | 4 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

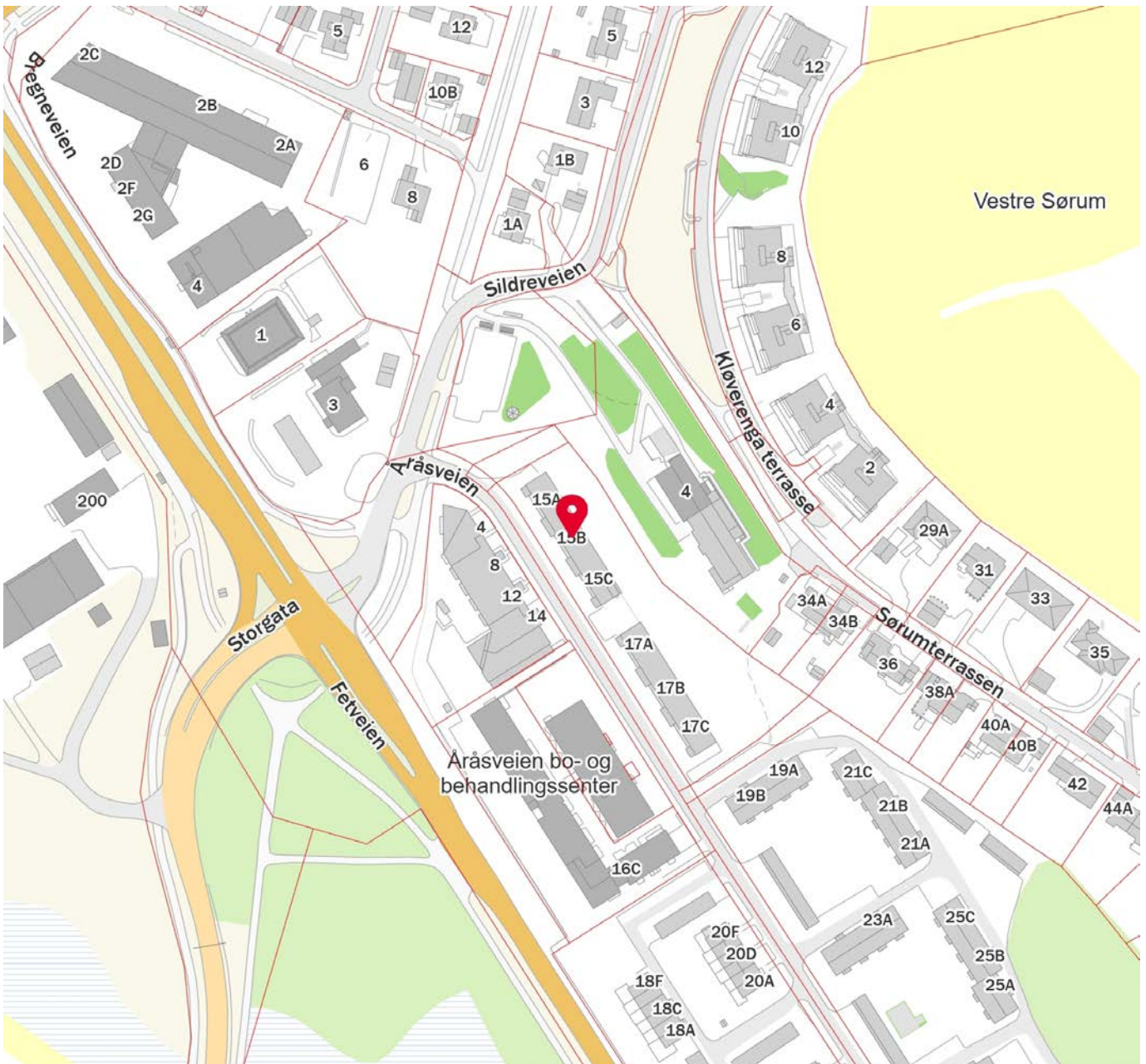
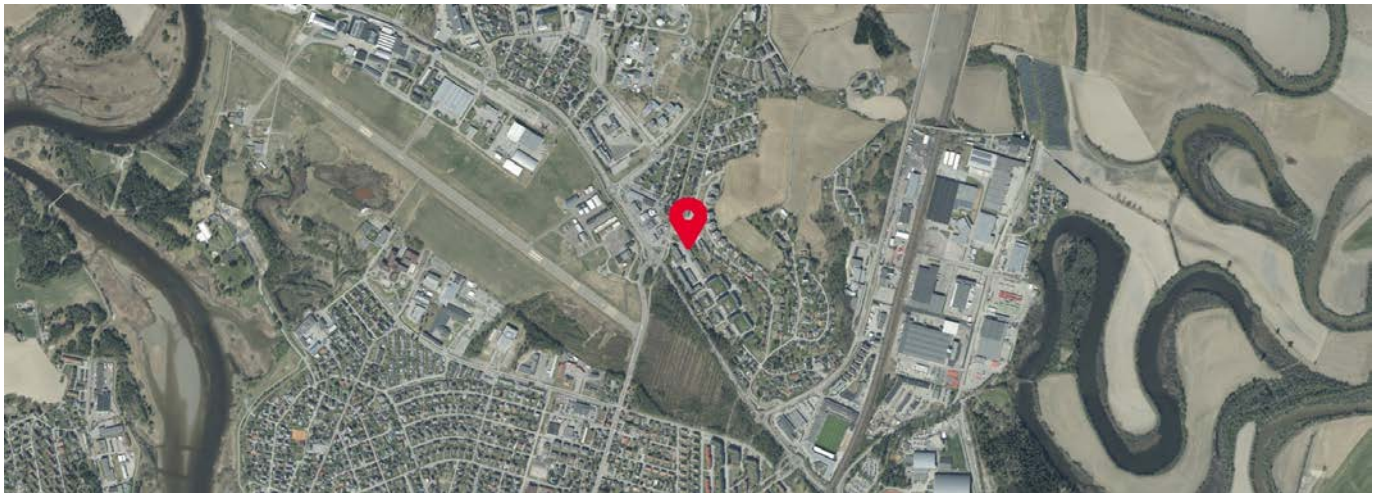


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 28% | 33%   |
| Ikke gift     | 59% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Åråsveien 15B  
2007 KJELLER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Nils-Erling Bleikvassli

**Telefon:** 977 93 481  
**E-post:** nils.erling.bleikvassli@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 videreformidlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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