



aktiv.

Dueveien 48, 2016 FROGNER

**Attraktiv 3-roms senior leilighet/
omsorgsbolig med fin intern
beliggenhet | Utvendig og
innvendig bod | Balkong på 13kvm**



Eiendomsmeglerfullmektig

Nicklas Wathne

Mobil 467 48 878

E-post nicklas.wathne@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 401 194,-
Omkostn.: Kr 9 078,-
Total ink omk.: Kr 2 610 272,-
Felleskostn.: Kr 6 771,-
Selger: Halvor Frihagen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 70/75 kvm
Tomtstr.: 5645 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 273, bnr. 159
Andelsnr.: 206
Oppdragsnr.: 1205250310

Attraktiv 3-roms senior leilighet/omsorgsbolig med fin intern beliggenhet

Velkommen til en lys og moderne seniorleilighet på Frogner, et koselig og behagelig hjem for deg over 55 år eller som har behov for omsorgsbolig. Her bor du sentralt med kun 3 minutters gange til butikk, apotek, restaurant og legekontor – alt du trenger i hverdagen rett utenfor døren.

Leiligheten byr på en romslig og åpen stue- og kjøkkenløsning med gode lysforhold, direkte adkomst til bad fra hovedsoverom, samt en herlig balkong på hele 13 kvm hvor du kan nyte rolige dager i solen. I tillegg får du både innvendig og utvendig bod for praktisk oppbevaring. Dette er en lettstelt, komfortabel bolig med alt på ett plan – perfekt for deg som ønsker en trygg og bekymringsfri hverdag.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Eierskifterapport	37
Egenerklæringsskjema	56
Energiattest	64
Nabolagsprofil	70
Info fra sameie	73
Info fra kommunen	106
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m² Gang, bad, sov.1, sov.2, stue/kjøkken og bod.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romhøyde: Gang 2,28-2,81m, bad 2,28-2,71m, sov.1 2,29-2,81m, sov.2 2,29-2,68m, stue/kjøkken 2,29-2,68m og bod 2,31-2,74m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5645 m²

Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet tomt med fine utearealer og ulike beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Frogner i Lillestrøm kommune. Det er gangavstand til blant annet butikker, apotek, legesenter, svømmehall, frisør og kollektiv transport.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste

bussholdeplass er Frogner sentrum som ligger ca 200 meter unna. Herfra går det busser i retning Skedsmokorset, Vardefjellet og Sørumsand. Fra Frogner togstasjon, som ligger omtrent 300 meter unna, går toget i retning Oslo og Dal hver halvtime. Med bil fra Frogner tar det ca, 8 min til Skedsmokorset, 13 min til Lillestrøm, 20 min til Gardemoen og 28 min til Oslo S

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi som ligger ca 200 meter fra leiligheten. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det ca 9 min med bil til Romerikssenteret på Kløfta og Skedsmo senter. Jessheim storsenter og Strømmen storsenter, som heller ikke ligger langt unna, kan tilby et rikt utvalg av butikker og spisesteder.

Fra leiligheten er det kort vei til friluftsområder langs Leira med gode fiskemuligheter, samt kort vei til turområder på Romeriksåsen og på Vilbergfjellet. Frogner kultursenter, som ligger i sentrum, inneholder blant annet kultursal, kantine, svømmehall og bibliotek. Aktivitetssenteret, som ligger rett ovenfor leiligheten, har faste aktiviteter i løpet av uken deriblant svømming i Melvold svømmehall.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets og småhusbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Thomas Togstadhagen Vestrum

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Innvendig:

Gulv: Fliser og parkett.

Vegger: Slette malte overflater, fliser.

Tak: Slette malte overflater.

Utvendig:

Støpt plate til grunn.

Ukjent oppbygning av yttervegger.

Trepanel utvendig av stående og liggende trepanel.

Saltak av trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

Takstmanns overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og normalt vedlikeholdt på befaringsdagen.

Det ble ikke registrert eller avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak utover

normalt vedlikehold innvendig for andelseier.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, forrige eier pusset det opp.

Foreligger det samsvarserklæring?

ja, fra 2016.

Innhold

1. etasje: Gang, bad, sov.1, sov.2, stue/kjøkken, innvendig og utvendig bod.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Bad, Overflate vegger og himling:

TG2 vurderes da det bemerkes enkelte fuktpåvirkninger nedre del av glassfront, sprang på enkelte fliser og stedvis ujevn flisfug. Det er vindu av tre plassert i våtsone.

Bad, Overflate gulv:

Det savnes tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Bemerket stedvis sprekker i flisfuger i dusjsone.

Registreres hulrom under flis ytterligere steder på baderomsgulv.

Bemerket svertesopp i silikon overgang gulv/vegg på bad.

Bad, Membran, tettesjiktet og sluk:

Dersom slukmansjett ikke er visuelt synlig er dette ihht. NS3600 TG2.

Membran vurderes å være fra byggeår da det ikke foreligger dokumentasjon på ny membran og usikkerhet tilknyttet hva som er utført på våtrom nyere ukjent år.

Kjøkken:

En av skuffe frontene er kappet av på høyden for tilpasning.

Bemerket stedvis fuktsveller av innredning i nærheten av vanninstallasjoner.

Innredning forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Andre rom:

Parkett forøvrig fremstår med stedvis bruksslitasje. Hakk/sår/rift i overflater forekommer. Stedvis knirk i parkett forekommer. For øvrig fremstår parkett som i normalt god stand.

Vinduer og ytterdører:

Det er registrert vesentlig malingsavflassing på belistningen rundt utvendige vinduer og terrassedør.

Overflatebehandlingen er i store deler flasset av, og vedlikehold anses som nødvendig for å beskytte treverket mot fukt, forringelse og mulig råteutvikling over tid.

Balkonger, verandaer og lignende:

Terrassebord har behov for vask og vedlikehold. Store deler av forventet levetid for terrassebord har passert.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Vann og avløpsrør har passert godt over halvparten av sin forventede levetid.

Varmtvannsbereder:

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold som har fått TG3.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV/Bredbånd ordnes gjennom felles avtale i borettslaget.

Borettslaget opplyser om at per 22.12.2021 har selskapet avtale med Telia. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Parkering

Med boligen følger det en parkeringsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

88530619

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av elektrisk gulvvarme, luftbåren gulvvarme ifølge hjemmelshaver og luft til luft varmepumpe.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 772 840

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 091 358

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Vedlikehold av fellesområder, kommunale avgifter, nedbetaling av felles lån, vaktmestertjenester og TV/bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 771

Andel Fellesgjeld

Kr 401 194

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

05.10.2025

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Dueveien Borettslag

Organisasjonsnummer

979222874

Andelsnummer

206

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16366086637, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.10.2025: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 87

Saldo per 05.10.2025: 5 607 709

Andel av saldo: 296 767

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.06.2047)

Refinansiering av Husbanklån.

Lånenummer: 16369067390, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.10.2025: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115

Saldo per 05.10.2025: 1 973 269

Andel av saldo: 104 428

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2054)

Flytende rente kvartalsvis termin

Det er ikke vedatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Da andelen tilhører et frittstående borettslag, er det kun de øvrige andelseierne i borettslaget som har forkjøpsrett og dernest de som er utpekt av Lillestrøm kommune.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

Styret ønsker å låne penger for nødvendig vedlikehold i borettslaget. Vedlikeholdsarbeid ble startet i 2021 med bytting av deler av panel hvor dette var dårlig. Videre ble det startet arbeid med å male hele bygningsmassen i borettslaget. I 2022 vil alle papptak bli byttet sammen med nye takrenner langs disse takene. Planen er også å få lagt opp strøm for el-bil lading samt fast strøm til garasjene (i dag kun strøm når det er mørkt).

Det er ønske om å låne kr. 1.500.000,- (1,5 mill.) til dette arbeidet.

Dette vil medføre en husleieøkning når lånet blir tatt opp på ca. kr. 330,- per måned.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. 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.

Vedtekter/husordensregler

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

Bare personer over 55 år, kronisk syke og/eller funksjonshemmede kan bli andelseiere i borettslaget, jfr. vedtktene §2-1 (2).

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 273, bruksnummer 159 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 206 i Dueveien
Borettslag med orgnr. 979222874

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/273/159:

28.01.1998 - Dokumentnr: 575 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:273 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1583900 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0226 Gnr:73 Bnr:159

01.01.2024 - Dokumentnr: 251059 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:273 Bnr:159

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 25.02.1998.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører et område regulert til sentrumsformål.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 200 000 (Prisantydning)

401 194 (Andel av fellesgjeld)

2 601 194 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 728 (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))

9 078 (Omkostninger totalt)

16 978 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 778 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 610 272 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 618 172 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 620 972 (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 9 078

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. 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 fast provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 45 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdrags giver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 23 000 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 5 000 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 110 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Ansvarlig megler bistås av

Nicklas Wathne

Eiendomsmeglerfullmektig

nicklas.wathne@aktiv.no

Tlf: 467 48 878

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023

Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

21.10.2025

Planteegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Entré



Stue/kjøkken







Hovedsoverom



Soverom



Bad



Uteområdet

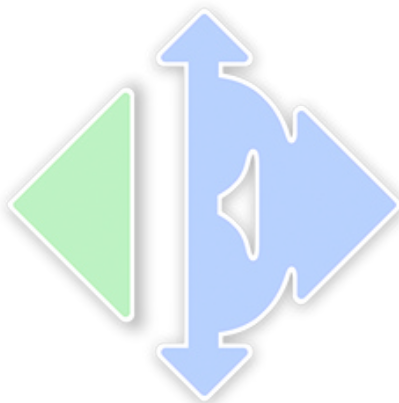






Vedlegg

Borettslagsleilighet (i småhus)
Duevegen 48
2016 Frogner



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 09/10/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:273, Bnr: 159
Hjemmelshaver:	Jan Andersen og avdøde Rita Nilsen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	206
Byggeår:	1998
Tomt:	Felleseie tomt 5 645 m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jan Andersen
Befaringsdato:	08.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	PRIVAT

OM TOMTEN:

Dueveien borettslag er pent opparbeidet med asfalterte internveier, plenbelagte grøntområder og diverse prydbepantning.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate til grunn. Ukjent oppbygning av yttervegger. Trepanel utvendig av stående og liggende trepanel. Saltak av trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

Isolasjonstykkelse og mengde i yttervegger og tak kan ikke verifiseres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert i denne tilstandsrapporten:

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Yttervegger

Krypekjeller

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Terrengforhold

Disse bygningsdelene inngår i borettslagets felles bygningsmasse, og det er borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke vurdering eller fastsettelse av tilstandsgrad for de nevnte delene, med mindre hjemmelshaver opplyser om særlig vedlikeholdsplikt eller nær tilknytning til bygningsdelen.

Eventuelle opplysninger om tilstand og vedlikehold må innhentes gjennom borettslagets årsrapporter, vedtekter, vedlikeholdsplaner eller annen dokumentasjon som styret kan gi. Ytterligere undersøkelser må foretas. Ved taksering av leilighet i borettslag er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert og/eller beskrevet.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Bygningskroppen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det svært ofte kan finnes marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettetsiden til NGU.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og normalt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold innvendig for andelseier. Det ble avdekket forhold som er borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar som krever oppfølging til styret. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Duevegen borettslag

Org.nr.: 979 222 874

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Fliser og parkett.

Vegger: Slette malte overflater, fliser.

Tak: Slette malte overflater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

- Opprinnelig villavent ventilasjonssystem, oppgradert til balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
- Parkettgulv og malte vegger i 2018.
- Bad delvis pusset opp ca. 2015, ukjent omfang.

FELLESKOSTNADER:

Det er opplyst om felleskostnader på: 6771,-

Det inkluderer:

Avdrag felleslån 623,-

Avdrag felleslån 133,-

Renter felleslån 469,-

Felleskostnader 4 220,-

Renter felleslån 1326,-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	70m²			13m²	66m²	4m²
SUM BYGNING	70m²			13m²	66m²	4m²
SUM BRA	70m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utv. bod		5m²				
SUM BYGNING		5m²				
SUM BRA	5m²					

BRA-i:

Gang, bad, sov.1, sov.2, stue/kjøkken og bod.

BRA-e:

Utv. bod.

MERKNADER OM AREAL:BRA-i: 70m²

1.etasje: Gang, bad, sov.1, sov.2, stue/kjøkken og bod.

BRA-e: 5m²

Utv. bod.

BRA-b: 0m².Sum BRA: 75m².

1.etasje: Gang, bad, sov.1, sov.2, stue/kjøkken og bod.

Utv. bod.

TBA: 13m².

2.etasje: Altan

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Sjakter medberregnes som en del av BRA-I. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer etc. er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til. Fellesarealer forøvrig er ikke oppmålt.

Romhøyde: Gang 2,28-2,81m, bad 2,28-2,71m, sov.1 2,29-2,81m, sov.2 2,29-2,68m, stue/kjøkken 2,29-2,68m og bod 2,31-2,74m.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:Utv. bod på 5m² like ved inngangsdør til leilighet.

Isolert bod, det bemerkes at en vegg er åpen med delvis montert dampsperre. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Boder er borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær og 12 varmegrader. Leilighet ble inspisert i dagslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av lett tilgjengelige deler av leiligheten på befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver. Hjemmelshaver melder forøvrig, ingen avvik.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er markiser, garderobeskap og lignende utstyr ikke funksjonstestet. Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av elektrisk gulvvarme, luftbåren gulvvarme ifølge hjemmelshaver og luft til luft varmepumpe.

Det er skorstein i boligen, uten vedovn.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Jan Andersen og undertegnede.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

09/10/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blande batteri.
 Speilfront med belysning over.

Baderom bestående av:

- Dusjhjørne med svingbare dusjdører og 2-greps blande batteri
- Gulvstående WC
- Opplegg for vaskemaskin

Bemerkes enkelte fuktpåvirkninger nedre del av glassfront, sprang på enkelte fliser og stedvis ujevn flisfug. Det er vindu av tre plassert i våtsone.

Innredning forøvrig fremstår i normalt god stand. Hjemmelshaver opplyser at badet er tildels pusset opp ukjent nyere år, det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider og det er usikkerhet tilknyttet hva som er utført. Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG2 vurderes da det bemerkes enkelte fuktpåvirkninger nedre del av glassfront, sprang på enkelte fliser og stedvis ujevn flisfug. Det er vindu av tre plassert i våtsone.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger, se under.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
 Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv.

Det savnes tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Bemerkes stedvis sprekker i flisfuger i dusjsone. Registreres hulrom under flis ytterligere steder på baderomsgulv.
 Bemerkes svertesopp i silikon overgang gulv/vegg på bad.
 Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom, der det er målt normale fuktverdier i bunnsvill på befaringsdagen.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Dersom slukmansjett ikke er visuelt synlig er dette ihht. NS3600 TG2.

Membran vurderes å være fra byggeår da det ikke foreligger dokumentasjon på ny membran og usikkerhet tilknyttet hva som er utført på våtrom nyere ukjent år. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Membran vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri.

Frittstående oppvaskmaskin, kjøøl og frys (fra 2021 ifølge hjemmelshaver), komfyr med platetopp og avtrekk over platetopp.

Hjemmelshaver opplyser at kjøkkenhette er fra 2025. Denne er funksjonstestet med ark, og fungerer etter hensikten. TG1.

Stedvis knirk ved gange på gulv. Gulv ved vanninstallasjoner er det utført fuktsøk av overflater der det indikeres normale fuktverdier.

En av skuffe frontene er kappet av på høyden for tilpasning. Bemerkes stedvis fuktsveller av innredning i nærheten av vanninstallasjoner. Innredning forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Gang, stue, sov.1, sov.2 og bod.

Hjemmelshaver opplyser at det er lagt parkett og maling av vegger i 2018.

Gulv: Fliser og parkett.

Vegger: Slette malte overflater.

Tak: Slette malte overflater.

Gulv: Fliser i gang fremstår i normalt god stand, ikke avdekket bom (hulrom) under flis av betydning. TG1.

Parkett forøvrig fremstår med stedvis bruksslitasje. Hakk/sår/rift i overflater forekommer. Stedvis knirk i parkett forekommer. For øvrig fremstår parkett som i normalt god stand.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 8mm og totalt målt 14mm avvik. TG1.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvene i boligen, med en lengde på ca 2 meter i mellom (lokalt) og (totalt) fra en side av rommet til den andre. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Vegger: Fremstår med stedvis bruksslitasje. Hull fra tidligere oppheng/bilder etc forekommer og må forventes ut ifra bruk. Stedvis skjoldete overflater. For øvrig i normalt god stand.

Tak/himling: Fremstår i normalt god stand. TG1.

Inspeksjonsluke i gulv gang, er ikke inspisert da det er manglende tilkomst på befaringsdagen. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags isolerglass produsert i 1997.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Enkelte vinduer kan med fordel justeres for optimal gange og smøre hengsler og håndtak.

Terrassedør med 3-lags isolerglass produsert i 1997.

Ytterdør sannsynligvis produsert 1997.

Ytterdør er brannspesifisert.

Terrassedør og ytterdør er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Noe knirk i hengsel ved åpne/lukke. Stedvis bruksmerker og avskalling av overflatebehandling.

Det er registrert vesentlig malingsavflassing på belistningen rundt utvendige vinduer og terrassedør.

Overflatebehandlingen er i store deler flasset av, og vedlikehold anses som nødvendig for å beskytte treverket mot fukt, forringelse og mulig råteutvikling over tid.

Det er utført en visuell stikkprøvekontroll hvor det ikke ble påvist råteskader, men dette kan ikke utelukkes uten mer inngående undersøkelser. For å sikre bygningsdelens forventede levetid anbefales tiltak i form av skraping, grunning og ny overflatebehandling.

Det presiseres at dette arealet utvendig tilhører borettslagets felles bygningsmasse, og at vedlikeholdsansvaret for utvendige flater påhviler borettslaget. Ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må vurderes og iverksettes av borettslaget.

Vinduer/ytterdører kan med fordel justeres og smøres for optimal gange.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under. Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Entre markterrasse på 3m²

Markterrasse på 10m² med utgang fra stue.

Bjelkelag er lagt i direkte kontakt med terrenget og dette kan forkorte forventet levetid. Bjelkelag er ikke inspisert da de er tildekket med terrassebord. TGIU. Terrassebord har behov for vask og vedlikehold. Store deler av forventet levetid for terrassebord har passert.

Terrassedør er plassert jevnt eller litt i underkant av terrassebord og det er viktig med oppfølging i form av å måke snø for å minimere risiko for snøinndrev nedre del av vegg ved terrassedør og under terskel. Fremstår for øvrig tørt på befaringsdagen. Rekkverk/avskjerming rundt deler av terrasse. Dette er kun for avskjerming da det ikke er krav til rekkverk på terrasse ved plassering lavere enn 50cm over omkringliggende terreng.

Terrasser er forøvrig borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.

Andelseier skal fjerne snø fra terrasse/plattinger tilhørende sin andel, fortløpende.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør av plast
- Vannrør av plast, kobber og metall
- Sluk i gulv på bad
- Opplegg for vaskemaskin på bad
- Inspeksjonsluke bak toalett, ikke inspisert da det var manglende tilkomst på befaringsdagen, det samme med luke i gulv entre. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Servantskap og oppvaskkum er funksjonstestet og det er ikke avdekket avdrypp fra vann- og avløpsrør ved funksjonstesting på befaringsdagen.

Vann og avløpsrør vurderes på bakgrunn av visuelt tilgjengelige rør på befaringsdagen. Ved skjulte rørføringer er ikke dette inspisert og vurdert. TGIU.

Vann og avløpsrør har passert godt over halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.

Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Varmtvannsbereder er fra 1998

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereiderens plassering er ikke tilfredsstillende.

Bereideren er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 116L plassert i underskap kjøkkeninnredning på 116L.

Bereideren er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Ved utskiftning av varmtvannsbereder må det påregnes inngrep i skroget på underskapet for å muliggjøre installasjon av ny bereder på samme sted.

Bereider har passert sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2025

Det var sist inspisert i 2025

Anlegget ble sist fornyet i 2025

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Hjemmelshaver opplyser at dette er utført i 2025.

Betjeningspanel er ikke montert.

Det savnes tilstrekkelig tilluft til bad under dørblad.

Det er viktig at det er tilstrekkelig klaring mellom dørblad og terskel/gulv for tilluft og spesielt til bad med avtrekk i himling. Dette punktet gis derfor TG2.

Kjøkkenhette og avtrekk på bad er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Bemerk ventiler med klaring til omkringliggende flater i skråtak.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i byggeår
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Automatsikringer plassert i innvendig bod med 13 kurser ihht. kursoversikt.
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse som er tilgjengelige på befaringdag.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen, det anbefales opptil flere i hver etasje.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.
Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).
Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det er fremlagt ferdigattest datert 25.02.1998. Med arbeidets art: Nybygg.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Tomtestørrelse er innhentet fra www.seeiendom.no

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri.
Speilfront med belysning over.

Baderom bestående av:

- Dusjhjørne med svingbare dusjdører og 2-greps blandebatteri
- Gulvstående WC
- Opplegg for vaskemaskin

Bemerkes enkelte fuktpåvirkninger nedre del av glassfront, sprang på enkelte fliser og stedvis ujevn flisfug. Det er vindu av tre plassert i våtsone.

Innredning forøvrig fremstår i normalt god stand. Hjemmelshaver opplyser at badet er tildels pusset opp ukjent nyere år, det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider og det er usikkerhet tilknyttet hva som er utført. Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG2 vurderes da det bemerkes enkelte fuktpåvirkninger nedre del av glassfront, sprang på enkelte fliser og stedvis ujevn flisfug. Det er vindu av tre plassert i våtsone.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Flislagt gulv.

Det savnes tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Bemerkes stedvis sprekker i flisfuger i dusjsone. Registreres hulrom under flis ytterligere steder på baderomsgulv.

Bemerkes svertesopp i silikon overgang gulv/vegg på bad.

Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom, der det er målt normale fuktverdier i bunnsvill på befaringsdagen.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Dersom slukmansjett ikke er visuelt synlig er dette ihht. NS3600 TG2.

Membran vurderes å være fra byggeår da det ikke foreligger dokumentasjon på ny membran og usikkerhet tilknyttet hva som er utført på våtrom nyere ukjent år. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Membran vurderes å ha passert sin forventede levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri.

Frittstående oppvaskmaskin, kjøøl og frys (fra 2021 ifølge hjemmelshaver), komfyr med platetopp og avtrekk over platetopp.

Hjemmelshaver opplyser at kjøkkenhette er fra 2025. Denne er funksjonstestet med ark, og fungerer etter hensikten. TG1.

Stedvis knirk ved gange på gulv. Gulv ved vanninstallasjoner er det utført fuktsøk av overflater der det indikeres normale fuktverdier.

En av skuffe frontene er kappet av på høyden for tilpasning. Bemerkes stedvis fuktsveller av innredning i nærheten av vanninstallasjoner. Innredning forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

3.1 Andre rom

Gang, stue, sov.1, sov.2 og bod.

Hjemmelshaver opplyser at det er lagt parkett og maling av vegger i 2018.

Gulv: Fliser og parkett.

Vegger: Slette malte overflater.

Tak: Slette malte overflater.

Gulv: Fliser i gang fremstår i normalt god stand, ikke avdekket bom (hulrom) under flis av betydning. TG1.

Parkett forøvrig fremstår med stedvis bruksslitasje. Hakk/sår/rift i overflater forekommer. Stedvis knirk i parkett forekommer. For øvrig fremstår parkett som i normalt god stand.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 8mm og totalt målt 14mm avvik. TG1.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvene i boligen, med en lengde på ca 2 meter i mellom (lokalt) og (totalt) fra en side av rommet til den andre. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Vegger: Fremstår med stedvis bruksslitasje. Hull fra tidligere oppheng/bilder etc forekommer og må forventes ut ifra bruk. Stedvis skjoldete overflater. For øvrig i normalt god stand.

Tak/himling: Fremstår i normalt god stand. TG1.

Inspeksjonsluke i gulv gang,er ikke inspisert da det er manglende tilkomst på befaringsdagen. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 3-lags isolerglass produsert i 1997.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Enkelte vinduer kan med fordel justeres for optimal gange og smøre hengsler og håndtak.

Terrassedør med 3-lags isolerglass produsert i 1997.

Ytterdør sannsynligvis produsert 1997.

Ytterdør er brannspesifisert.

Terrassedør og ytterdør er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Noe knirk i hengsel ved åpne/lukke. Stedvis bruksmerker og avskalling av overflatebehandling.

Det er registrert vesentlig malingsavflassing på belistningen rundt utvendige vinduer og terrassedør.

Overflatebehandlingen er i store deler flasket av, og vedlikehold anses som nødvendig for å beskytte treverket mot fukt, forringelse og mulig råteutvikling over tid.

Det er utført en visuell stikkprøvekontroll hvor det ikke ble påvist råteskader, men dette kan ikke utelukkes uten mer inngående undersøkelser. For å sikre bygningsdelens forventede levetid anbefales tiltak i form av skraping, grunning og ny overflatebehandling.

Det presiseres at dette arealet utvendig tilhører borettslagets felles bygningsmasse, og at vedlikeholdsansvaret for utvendige flater påhviler borettslaget. Ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må vurderes og iverksettes av borettslaget.

Vinduer/ytterdører kan med fordel justeres og smøres for optimal gange.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Entre markterrasse på 3m²

Markterrasse på 10m² med utgang fra stue.

Bjelkelag er lagt i direkte kontakt med terrenget og dette kan forkorte forventet levetid. Bjelkelag er ikke inspisert da de er tildekket med terrassebord. TGIU. Terrassebord har behov for vask og vedlikehold. Store deler av forventet levetid for terrassebord har passert.

Terrassedør er plassert jevnt eller litt i underkant av terrassebord og det er viktig med oppfølging i form av å måke snø for å minimere risiko for snøinndrev nedre del av vegg ved terrassedør og under terskel. Fremstår for øvrig tørt på befaringsdagen. Rekkverk/avskjerming rundt deler av terrasse. Dette er kun for avskjerming da det ikke er krav til rekkverk på terrasse ved plassering lavere enn 50cm over omkringliggende terreng.

Terrasser er forøvrig borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.

Andelseier skal fjerne snø fra terrasse/plattinger tilhørende sin andel, fortløpende.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Avløpsrør av plast

- Vannrør av plast, kobber og metall

- Sluk i gulv på bad

- Opplegg for vaskemaskin på bad

- Inspeksjonsluke bak toalett, ikke inspisert da det var manglende tilkomst på befaringsdagen, det samme med luke i gulv entre. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Servantskap og oppvaskkum er funksjonstestet og det er ikke avdekket avdrypp fra vann- og avløpsrør ved funksjonstesting på befaringsdagen.

Vann og avløpsrør vurderes på bakgrunn av visuelt tilgjengelige rør på befaringsdagen. Ved skjulte rørføringer er ikke dette inspisert og vurdert. TGIU.

Vann og avløpsrør har passert godt over halvparten av sin forventede levetid.

6.2 Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

Varmtvannsbereder på 116L plassert i underskap kjøkkeninnredning på 116L.

Berederen er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Ved utskiftning av varmtvannsbereder må det påregnes inngrep i skroget på underskapet for å muliggjøre installasjon av ny bereder på samme sted.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	AKTIV KLOFTA	Oppdragsnr.	1205250310
Adresse	DUEVEIEN 48		
Postnr.	2016	Sted	FROBNER
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?			
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?			
Polise/avtalenr.			
Selger 1 Fornavn	JAN	Etternavn	ANDERSEN
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse FORRIGE EIER PUSSET DET OPP
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse RENOVERT BAD, FØR 2020
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse GJORT AV FORRIGE EIER
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse USIKKER
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☒ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	08.10.2025	Sted	FROGNER
------	------------	------	---------

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2024

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

SIDE 1 AV 3

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtale om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
 - behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, mislighold og opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordel under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

SIDE 2 AV 3

8.2 Vernetting

Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahtenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen.

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

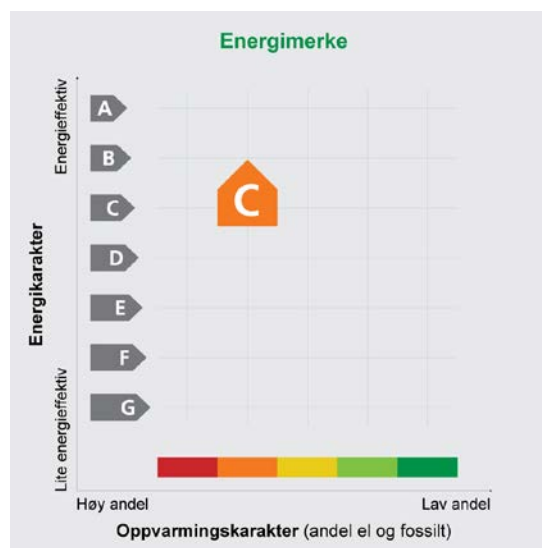
Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Adresse	Dueveien 48
Postnr	2016
Sted	Frogner
Andels-/leilighetsnr.	206 /
Gnr.	73
Bnr.	159
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1143081
Dato	09.06.2020



Innmeldt av Jan Borgund

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

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.

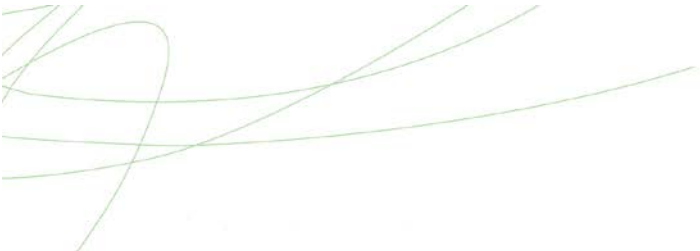
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 9 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

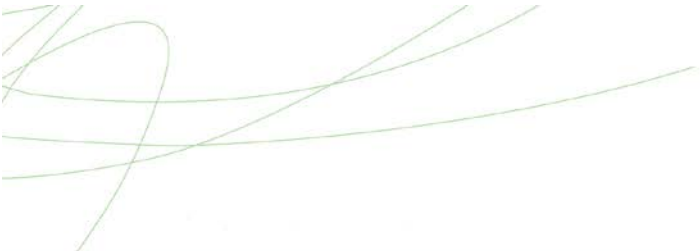
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

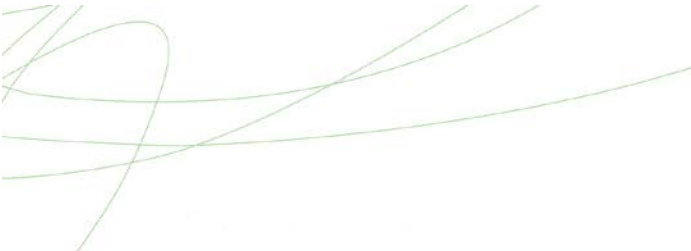


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	1998
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dueveien 48
Postnr/Sted: 2016 Frogner
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 09.06.2020 12:11:33
Energimerkenummer: A2020-1143081
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Jan Borgund

Gnr: 73
Bnr: 159
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Nabolagsprofil

Dueveien 48 - Nabolaget Frogner - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Frogner sentrum Linje 365, 425	3 min 0.3 km
Frogner stasjon Linje R13	5 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	17 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 27.8 km

Skoler

Frogner skole (1-10 kl.) 975 elever, 44 klasser	4 min 0.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	12 min 9.7 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	14 min 10.5 km

«Stille og rolig med masse aktiviteter og et supert idrettsanlegg! Alle naboene er hyggelige og hjelpsomme»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

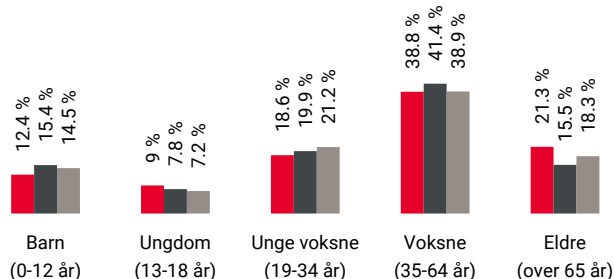
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner	1 164	552
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brusletta barnehage (0-5 år) 66 barn	2 min 0.2 km
Frogner barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km
Frogner aktivitetsbarnehage (0-5 år) 32 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Frogner Lillestrøm	2 min
Kiwi Fjellbo PostNord	3 min 2.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

	Frogner idrettspark	5 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.4 km	
	Frognerhallen - Trippel flerbrukshall	5 min	
	Aktivitetshall	0.4 km	
	Avancia Sport Center Skedsmokorset	7 min	
	Fresh Fitness Skedsmokorset	7 min	

Boligmasse

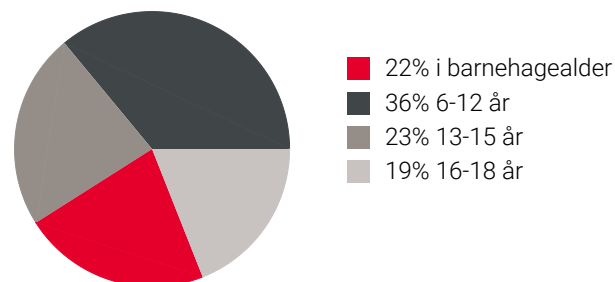


25% enebolig
13% rekkehus
46% blokk
16% annet

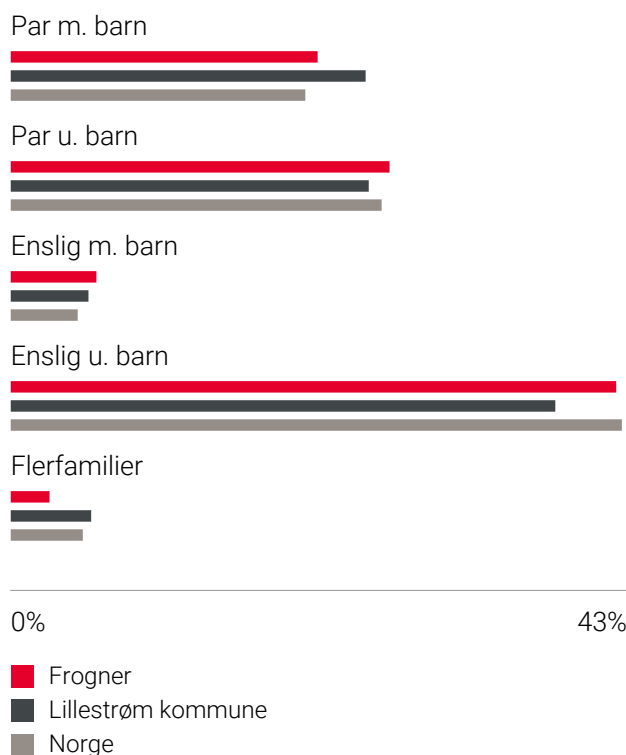
Varer/Tjenester

	Skedsmo senter	9 min	
	Frogner apotek Sørums	3 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

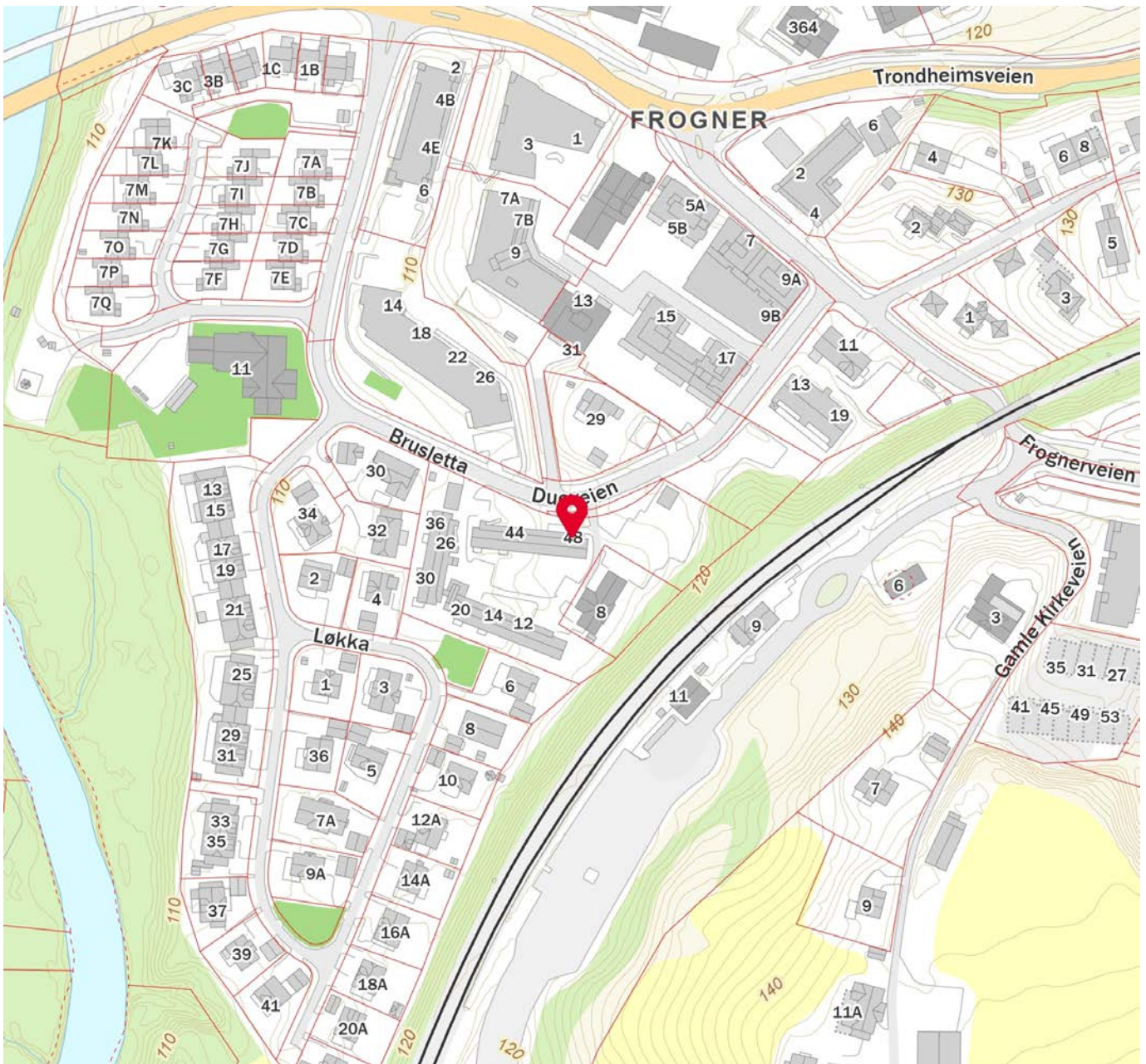


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



VEDTEKTER

for

Duevegen borettslag – org.nr.: 979 222 874

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 14.05.97

Endret på generalforsamling 25.09.98, 15.04.05, 04.01.09, 07.05.15, 29.5.2018

Sist endret 11.05.2020

§ 1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Duevegen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) Boligene i Duevegen borettslag skal primært tilgodeses funksjonshemmede og eldres boligbehov i Lillestrøm kommune.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune. Boligbyggelaget Usbl er forretningsfører.

§ 2 andelseiere 2-1

Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundrede kroner.

(2) Bare personer over 55 år, kronisk syke og/eller funksjonshemmede kan bli andelseiere i borettslaget.

(3) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(4) Uansett kan Staten, en fylkeskommune eller kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap, som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelsene som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelsene eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§ 3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett og dernest de som er utpekt av Lillestrøm kommune.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Likefullt må ny andelseier tilfredsstille krav til andelseier i vedtektenes punkt 2-1 (2).

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(4) Andelseierne med carportplass/garasje kan ved salg overføre sin carportplass til ny andelseier. Hvis ny andelseier ikke ønsker å overta carportplassen har borettslaget forkjøpsrett og forestår eventuell utleie.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

§ 4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlig ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen, jf brl 5-3.

(3) Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten godkjenning.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk og verandaer, balkonger og lignende. Andelseier skal fjerne snø fra terrasse/plattinger tilhørende sin andel.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Egenandel forsikring skal dekkes av andelseier dersom andelseier kan holdes erstatningsansvarlig ved bruk av bygningsforsikring.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger, terrasse, plattinger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med uttak til varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

§ 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Det skal innbetales ekstra felleskostnader for garasje/carport for å dekke bla. vedlikehold, strøm og forsikring. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av 1 styreleder og 2-4 andre medlemmer med minimum 1 varamedlem. Styreleder, medlemmer og vara kan være andelseiere, pårørende eller utenforstående.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3)Lillestrøm kommune har rett til å oppnevne ett styremedlem med vararepresentant. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og vararepresentanter. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-3 Styrets vedtak

(1)Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2)Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

(1)Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

(2)Prokura gis daglig leder hos forretningsfører.

§ 9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1)Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2)Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1)Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2)Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig og av styret med et varsel som skal være på mist åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Det skal dessuten gis skriftlig melding til Sørums kommunestyre.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

§10. Parkering

(1) Det er opparbeidede oppstillingsplasser for biler. Det er forbudt for andelseiere og deres husstand (eventuelt fremleietakere og deres husstand) å parkere på lagets interne veier.

(2) Andelseiere som eier eller disponerer bil (eventuelt firmabil) har – i den utstrekning det er ledig plasser – rett og plikt til å leie parkeringsplass mot å betale en månedlig leie som til enhver tid blir fastsatt av styret. Fremleie av P-plasser, carport eller garasje kan kun til andelseiere.

§11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§ 12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedelers av de avgitte stemmer.

(2) Omsorgsboliger krever godkjent endring fra Husbanken.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

3.2 HUSORDENSREGLER FOR DUEVEIEN BORETTSLAG

- c) Beboerne må rette seg etter energiverkets forskrifter for bruk av elektriske maskiner og installasjoner i boligen. Disse forskriftene er likeverdige med, og gjelder som en del av disse ordensregler.
- d) Det er ikke tillatt å lufte eller tørke tøy utenfor leiligheten, på balkonger eller ut av vinduer på søn- og helligdager.
- e) Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten at det er innhentet skriftlig tillatelse fra styret, som fastsetter nærmere retningslinjer og forpliktelser om husdyrhold i borettslaget.

3. REGLER OM RO I BOLIGEN

- a) Mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 skal det normalt være ro i leiligheten. I denne tiden må det ikke spilles, brukes vaskemaskin, eller annet som kan virke sjenerende på naboene. Skal det ved spesielle anledninger spilles eller drives selskapeligheter i boligen etter kl. 23.00, skal naboene i tilstøtende boliger varsles på forhånd.
- b) For å kunne gi musikk- og sangundervisning i leilighetene, må det innhentes samtykke fra de omkringboende naboer og styret.
- c) Unngå støy for åpne vinduer og dører etter kl. 23.00.

4. DIVERSE BESTEMMELSER

- a) Meldinger fra styret/administrasjonen til borettslaverne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene.
- b) Andelseierne/beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangler på aktsomhet.
- c) Vedkommende er også ansvarlig for at husstanden, fremleietakere, eller andre som gis adgang til leiligheten overholder ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet.
- d) Disse husordensreglene er en del av husleiekontrakten, og skal oppbevares slik at de til enhver tid er tilgjengelig.

Oslo, juni 1998

3.5 VIKTIGE RUTINER NÅR DU HAR FÅTT SKADE PÅ LEILIGHETEN

Vannlekkasje.

Får du vannlekkasje i leiligheten, så sørg for å få stoppet den snarest mulig. **Steng hovedkrana og tilkall rørlegger!** Deretter skal borettslagsstyret (eller borettslagets kontaktperson for forsikringssaker) straks kontaktes for utfylling av skademeldingsskjema.

Styret må så oversende skjemaet umiddelbart til Boligselskapet. Vi påfører våre kommentarer og sender det umiddelbart til forsikringsselskapet.

Andre typer skader.

Det samme rutinene som allerede er skissert, gjelder i prinsippet alle andre typer skader. Også **brannskader** plikter man å begrense så langt som mulig, men først skal man selvsagt sørge for å få mennesker og dyr i sikkerhet.

Har det oppstått skade på grunn av **innbrudd**, må man sørge for **midlertidig sikring** av dør eller vindu som er brutt opp. Innbruddet skal alltid **anmeldes til politiet**, og anmeldelsesnummer skal alltid oppgis til Boligselskapet og forsikringsselskapet.

Vent på takstmann.

Det er særdeles viktig at den som har fått skade på leiligheten, ikke setter igang reparasjoner før forsikringsselskapets takstmann har besiktiget skaden og utarbeidet en takstrapport.

Bare de aller nødvendigste sikringsarbeider kan utføres umiddelbart. Et ødelagt vannrør skal man selvsagt få skiftet, men rørleggeren bør legge igjen det gamle røret, slik at takstmannen har nødvendig dokumentasjon.

Har en innbruddstyv knust et vindu eller ødelagt en lås, er det naturligvis nødvendig å sikre leiligheten med nytt glass og ny lås. Det er også legitimt å rydde opp. Men andre skader tyven har påført leiligheten, må man finne seg i å leve med til takstmannen kommer.

Det er sjelden man må vente lenge. Når man fyller ut skademeldingsskjemaet, bør man huske å oppgi telefonnummer der man treffes på dagtid, slik at takstmannen kan få hurtig kontakt for et snarlig besøk på skadestedet.

Reparasjon.

Takstrapporten beskriver de reparasjoner som er nødvendige og hvilken pris som blir akseptert for reparasjonene. Med takstrapporten i hånden har man grønt lys for å engasjere håndverkere.

Skulle håndverkeren finne at det trengs flere eller dyrere reparasjoner enn hva takstrapporten beskriver, må man ta kontakt med takstmannen igjen. Noen ganger har håndverkeren rett, og får det godkjent. Men er ikke tilleggsarbeidene eller -kostnadene godkjent, vil de ikke bli dekket av forsikringen.

Når arbeidet er utført, vil styret i borettslaget sørge for å betale regningen, som senere blir refundert av forsikringsselskapet - minus egenandelen.

Noen enkle råd:

- Sjekk badet! Alt må være tett - gulvbelegg, tapet og fliser. Fliser og fuger er ikke tette uten at det er lagt membran under. Der er flere skader som skyldes manglende membran, og disse dekkes ikke av forsikringen!
- Se på pakninger. Drypper de, så bytt dem ut!
- Sørg for fast, stabilt opplegg for slangene til og fra vaskemaskinen. Det koster nesten ikke noe, og kan spare deg for store problemer og utgifter!
- Er du borte fra leiligheten i den kalde årstiden, så sørg for at temperaturen er over frysepunktet!

Innboforsikring.

- Husk at borettslagets forsikring **ikke** dekker innboet ditt. Du **må** ha din egen innboforsikring.

3.6 Dueveien borettslag har tegnet forsikring i ~~Vesta~~ ^{KLP} forsikring AS.

Forsikringen omfatter alle bygninger og carporter, men gjelder ikke innboforsikring.

Polisenummer er: ~~5028008~~ ⁵⁰²⁸⁰⁰⁸. Dette nummeret må oppgis når du henvender deg til forsikringsselskapet.

Oslo, juni 1998
LHL Boligselskapet AS

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Dueveien borettslag

Tid og sted: Tirsdag 30.04.2024 kl. 18:00 - Aktivitetshuset

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Låne penger for nødvendig utbygging av varmeaggregater og ventilasjonsenhet

6 Valg

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

6.3 Valg av representanter 2024

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr. 14.000 og at styret foretar fordelingen.

Honoraret gjelder for styreperioden 2023-2024 og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 14 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Låne penger for nødvendig utbygging av varmeaggregater og ventilasjonsenhet

Styret har behov for å låne penger for nødvendig utbygging av varmeaggregater i gulv og ventilator-/ventilasjonsaggregater på kjøkken i borettslaget. Målet er at denne utbyggingen vil starte i 2024 og vi håper å få avsluttat alt arbeidet innen utgangen av 2024.

Det er sendt ut anbud til leverandører for ventilasjon og det vil bli sendt ut anbud til el-installatører i forhold til bygging av varmeaggregater.

Da vi ikke vet hvilke kostnader dette vil innebære ennå, men har indikasjoner, er det et ønske fra styret om å få godkjent et mandat for å kunne låne inntil kr. 2.000.000,- (2 mill.) for dette arbeidet. Beløpene for bygging av varmeaggregater og ventilasjonsaggregater er indikert til å bli ganske lik og vil være henholdsvis ca. 1 mill. på hver jobb.

Et lån på 2 mill. med nedbetaling på 30 år vil det kunne medføre en husleieøkning i området kr. 550 - 650 per måned avhengig av leilighets størrelse, når lånet blir tatt opp (dette er et estimat da renten kan endre seg),

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar og gir styret i Dueveien borettslag med org. nr. 979222874 med dette fullmakt å ta opp lån på opptil pålydende kr. 2.000.000,- til bygging av varmeaggregat i gulv og bygging av ventilasjonsaggregat i kjøkkenskap.

Borettslaget stiller pant i borettslagets eiendom, gnr. 273 og bnr. 159, for lånet med prioritet foran innskudd med pantestørrelse inntil 120 % av lånet (kr. 2.400.000,-).

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn Tisthammer
Styremedlem, Harald Økern
Styremedlem, Svein Tore Larsen
Styremedlem, Eli Ravnåmo
Varamedlem, Sven Erik Harberg
Varamedlem, Anne-Karin Lippe Nilsen

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Harald Økern tar gjenvalg for 2 år

Svein Tore Larsen tar gjenvalg for 2 år

Forslag til vedtak: Harald Økern gjenvelges for nye 2 år

Svein Tore Larsen gjenvelges for nye 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Sven Erik Harberg tar gjenvalg som vara for 1 år

Anne Karin Lippe Nilsen tar gjenvalg som vara for 1 år

Forslag til vedtak: Sven Erik Harberg gjenvelges som vara for 1 år

Anne Karin Lippe Nilsen gjenvelges som vara for 1 år

6.3 Valg av representanter 2024

Valg av representant i Stiftelsen LHL Aktivitetshuset for 1 år

Bjørn Tisthammer

Valg av representant i brukerstyret for 1 år

Eva Oline Berntsen

Forslag til vedtak: Bjørn Tisthammer gjenvelges for 1 år

Eva Oline Berntsen gjenvelges for 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående års regnskap	1 420 739	591 290
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	160 199	-528 432
Kjøp / salg anleggsmidler	-375 291	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-131 774	1 357 881
B. i retts endring disponible midler	-346 866	829 449
C. Disponible midler	1 073 873	1 420 739
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 108 222	1 749 879
Kortsiktig gjeld	-34 349	-329 140
C. Disponible midler	1 073 873	1 420 739

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Dueveien borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 236 180	1 418 836	1 193 460	1 366 968
Sum leieinntekt		1 236 180	1 418 836	1 193 460	1 366 968
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	5 275	0	0	0
Sum annen inntekt		5 275	0	0	0
Sum inntekt		1 241 455	1 418 836	1 193 460	1 366 968
KOSTNAD					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	3	1 974	86 875	30 219	1 974
Styrehonorar	3	14 000	14 000	14 000	14 000
Driftskostnad					
Energikostnad		22 617	20 791	22 000	23 500
Kostnad eiendom/lokale	5	227 943	167 212	147 400	200 500
Kommunale avgifter/renovasjon		141 308	164 862	181 000	170 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	5 938	5 625	6 000	6 300
Verktjy, inventar og driftsmateriell	7	1 049	2 336	2 000	2 100
Reparasjon og vedlikehold	8	146 538	1 079 733	192 500	198 900
Revisjonshonorar		5 071	4 745	5 100	5 500
Forretningsfjrrerhonorar		57 869	56 238	58 000	61 000
Andre honorar		12 340	61 259	13 500	13 500
Kontorkostnad		1 090	579	0	1 200
TV/bredb³ nd		120 245	110 398	111 500	126 000
Kontingent og gaver		650	700	1 000	1 000
Forsikring		87 840	82 114	90 500	92 700
Andre kostnader		4 633	1 544	5 700	7 300
Sum kostnad		851 104	1 859 011	880 419	925 474
Driftsresultat		390 351	-440 175	313 041	441 494
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		43 419	23 921	0	0
Rentekostnad		273 572	112 179	208 990	311 569
Netto finansposter		230 152	88 257	208 990	311 569
j rsresultat		160 199	-528 432	104 051	129 925
Overfjrt til/fra annen egenkapital		160 199	-528 432	0	0
SUM OVERF³ RINGER		160 199	-528 432	0	0

Balanse 2023 Dueveien borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	1 100 000	1 100 000
Bygninger	4	15 036 000	15 036 000
P³ kostnader	4	375 291	0
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		1	1
Sum anleggsmidler		16 511 292	16 136 001
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		6 196	5 819
Andre kortsiktige fordringer		208	116
Forskuddsbetalte kostnader		159 077	215 044
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		942 742	1 528 900
Sum omløpsmidler		1 108 222	1 749 879
SUM EIENDELER		17 619 515	17 885 880

Balanse 2023 Dueveien borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 905 797	6 745 598
Sum opptjent egenkapital		6 905 797	6 745 598
Sum egenkapital	9	6 907 797	6 747 598
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	5 827 368	5 959 142
Borettsinnskudd		4 850 000	4 850 000
Sum langsiktig gjeld		10 677 368	10 809 142
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	5 054
Leverandørgjeld		31 768	301 230
Skyldig off. myndigheter		0	12 308
P ³ lnpne renter		2 582	1 238
Annen kortsiktig gjeld		0	9 309
Sum kortsiktig gjeld		34 349	329 140
Sum gjeld		10 711 718	11 138 281
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 619 515	17 885 880
Pantstillelser	11	10 677 368	10 809 142

Sted: _____

Dato: _____

Bjørn Tisthammer
Styreleder

Eli Ravn³ mo
Styremedlem

Harald d kern
Styremedlem

Svein Tore Larsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Avsetning til tap gjøres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

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

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens p³ kostnader eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives i løp av driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	828 576	828 528
3609 Leie parkering	5 300	11 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	266 156	105 596
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	136 148	473 712
Sum	1 236 180	1 418 836

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	5 275	0
Sum	5 275	0

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5120 Timelønn fra lønssystemet	0	65 100
5150 P ³ lypne feriepengar	0	9 309
5400 Arbeidsgiveravgift	1 974	11 153
5405 Arb.giv.avg.feriepengar - fra lønssystemet	0	1 313
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	14 000	14 000
Sum	15 974	100 875

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Elbil	Elbil infrastruktur	Elbil strømtavler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 036 000	1 100 000	0	0	0
i rets tilgang :	0	0	70 000	225 291	80 000
i rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 036 000	1 100 000	70 000	225 291	80 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 036 000	1 100 000	70 000	225 291	80 000
Anskaffelses ³ r :	1997	1997	2023	2023	2023
Antatt levetid i ³ r :					

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 5645,3 kvm. G.nr 73, b.nr 159 i 3030 i Lillestrøm kommune. Med en verdi p³ kr 1 100 000,-. Forsikringspolise 88530619 Gjensidige Forsikring.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6340 Heisalarm	0	1 469
6341 Brannalarm	9 027	17 629
6391 S nrm ³ king/strjng/feiling	87 726	69 639
6392 Containerleie/trjmming	5 565	0
6393 Blomster/fjord, klipping av gress/hekk	125 625	78 476
Sum	227 943	167 212

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	5 938	5 625
Sum	5 938	5 625

Note 7 - Verktjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lysplj rer, lysmr, sikringer o.l.	1 049	1 102
6551 Nj kler, l ³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 234
Sum	1 049	2 336

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	47 067
6602 Vedlikehold VVS	15 422	7 600
6603 Vedlikehold elektro	63 584	215 101
6611 Vedlikehold heiser	32 233	62 096
6613 Vedlikehold grjntanlegg/lekeplasser/uteomr ³ de	26 827	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	8 472	11 458
6641 Malerarbeider	0	58 993
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	677 418
Sum	146 538	1 079 733

Styret mener at det gjennomfjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 000	0	2 000
Sum innskutt egenkapital	2 000	0	2 000
Opptjent egenkapital			
i rets resultat	6 745 598	160 199	6 905 797
Sum opptjent egenkapital	6 745 598	160 199	6 905 797
Sum egenkapital	6 747 598	160 199	6 907 797

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
L ³ nenummer:	16366086637	114392996
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2022	1998
Rentesats:	5.39 %	2.188 %
Betingelser:	fastrenteavtale utløper 01.07.24	
Beregnet innfridd:	30.06.2047	14.09.2022
Opprinnelig l ³ nebeløp:	6 000 000	11 480 000
L ³ nesaldo 01.01:	5 959 142	0
Avdrag i perioden:	131 774	0
L ³ nesaldo 31.12:	5 827 368	0
Saldo 5 ³ r frem i tid:	5 137 290	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 16366086637	12	308 391	3 700 692
	8	265 834	2 126 672

Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	5 827 368
Innskuddskapital	4 850 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	10 677 368
Bokført verdi av pantsatt eiendom	16 511 291

Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 4 850 000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Dueveien borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Dueveien borettslag

Styreleder	Bjørn Tisthammer (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Harald Økern (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Eli Ravnåmo (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Svein Tore Larsen (sign.)	05.03.2024



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Dueveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Dueveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund

Penneo document key: SQ68A-JEMCX-22VJD-SUCJE-SN8I8-6ZWYO

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

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

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-08 15:15:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SO68A-JEMCX-22VID-SUCJE-SN818-6ZWYO

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Årsmelding 2023 - Dueveien borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørn Tisthammer
Styremedlem, Harald Økern
Styremedlem, Svein Tore Larsen
Styremedlem, Eli Ravnåmo
Varamedlem, Sven Erik Harberg
Varamedlem, Anne-Karin Lippe Nilsen

Styret i Dueveien borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Dueveien borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Dueveien borettslag ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 979222874
Dueveien borettslag består av 20 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Dueveien borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 88530619. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Dueveien borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 1 beboermøte og 10 styremøter og behandlet 28 saker.

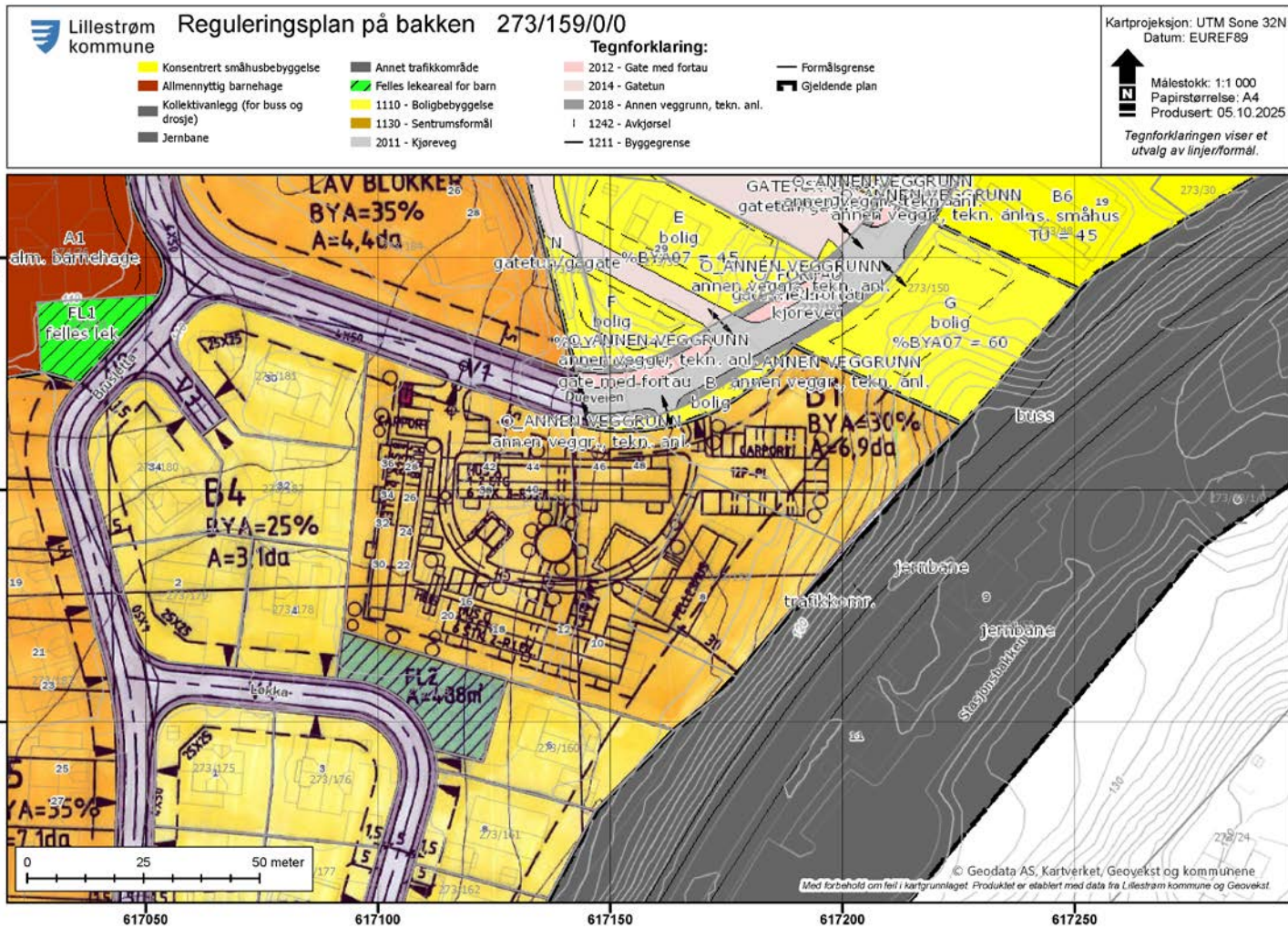
Blant de sakene styret har jobbet med vil vi spesielt nevne:

- Jobber med å få innhentet nytt tilbud på varmeaggregater
- Byttet 6 varmeaggregater pga. at noen gikk i stykker eller ikke virket ordentlig
- Sørget for at det nå betales inn penger til vedlikehold av carporter/garasjer
- Jobbet med grøntanlegget for å hindre overvekst – spesielt langs tomten mot toglinjen
- Jobber med å få innhentet nytt tilbud på nye ventilasjonsaggregater
- Jobbet videre med å skaffe oversikt over nødvendig vedlikehold av bygningsmassene og lage en prioritert liste over vedlikehold fremover
- Utbedret vannrørene i Dueveien 36 for å forhindre at frost fryser vannrørene
- Arrangert 25 års jubileum av borettslaget 1. juli 1998 - 2023

Overdragelser

1 andel har det siste året skiftet eier.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Adkomst til eiendom 273/159/0/0

Kartet viser eiere av veier.

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

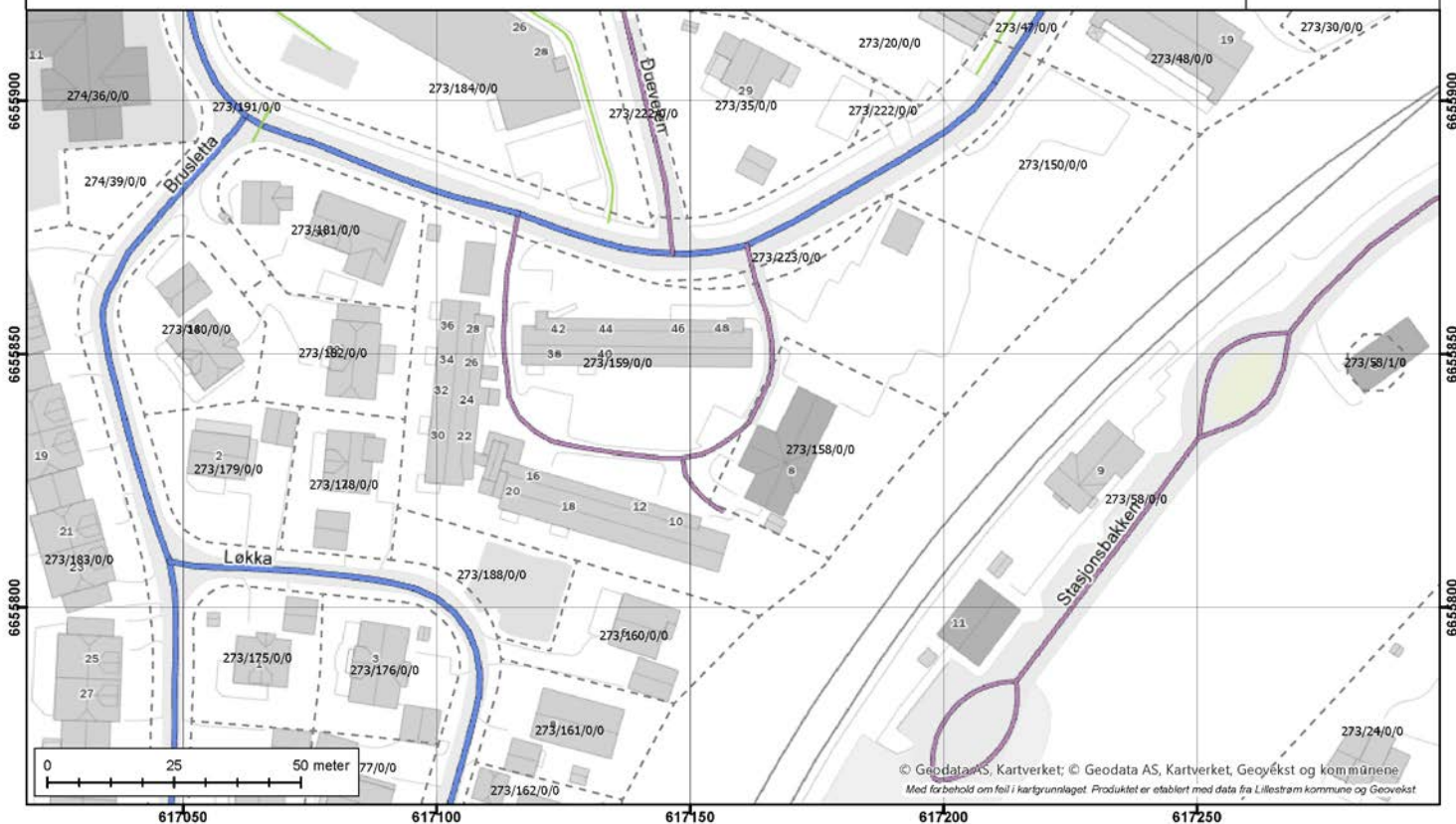
Tegnforklaring

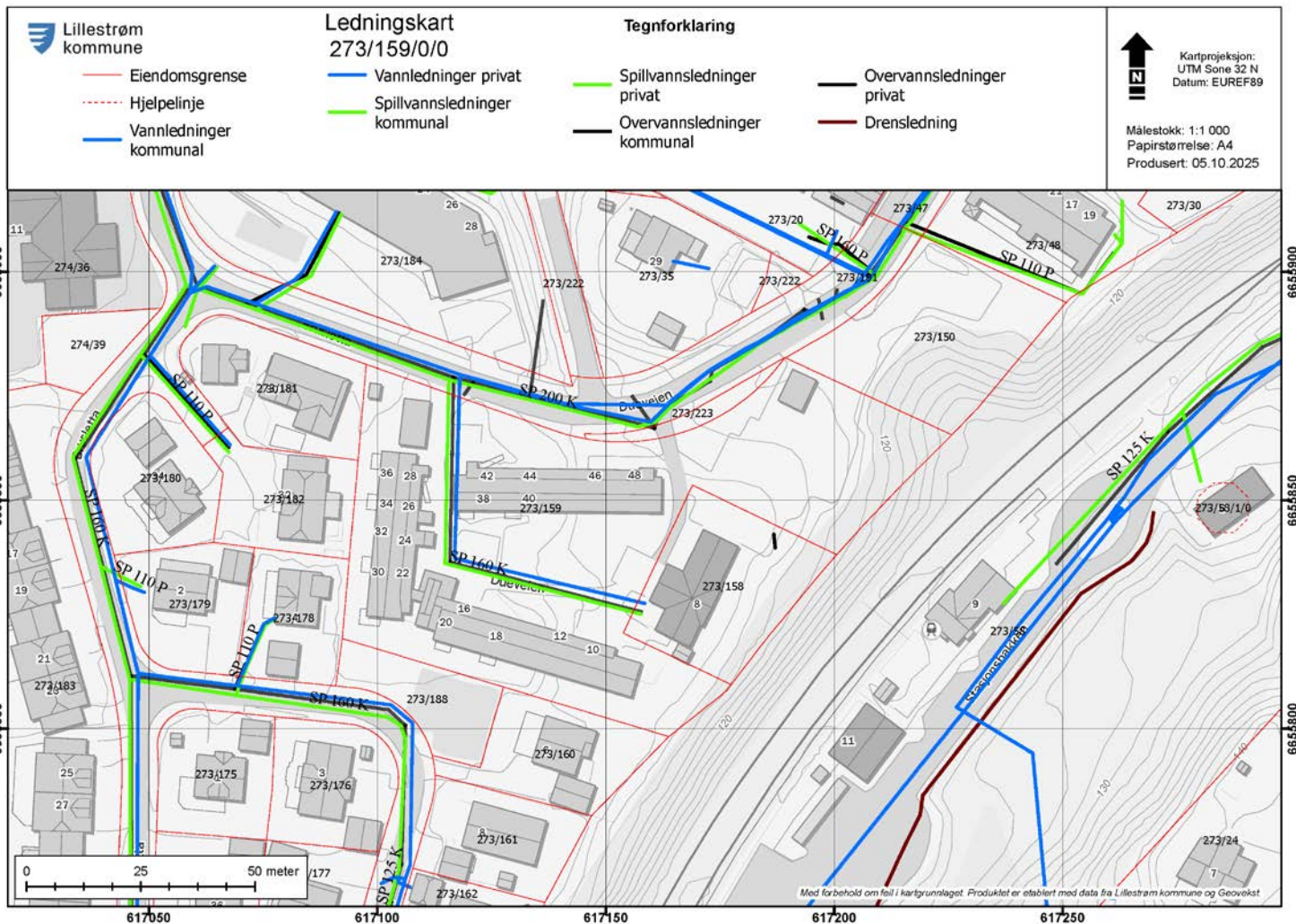
— Europaveg	— Skogsbilveg
— Riksveg	— Annen veg
— Fylkesveg	--- Eiendomsgrense
— Kommunal veg	
— Privat veg	



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 05.10.2025





Kommune

SØRUM

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

L H L Boligselskap
Postboks 4501
0404 Oslo

Byggherre (navn, adresse)

L H L Boligselskap
Postboks 4501
0404 Oslo**Ferdigattest er gitt for**

Eiendom/byggested

Duevegen

Gnr.

Bnr.

Festnr.

Seksjonsnr.

73

158 9

Spesifikasjon

Søknadsdato

30.6.97

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Boliger

Behandling/vedtak

Vedtak dato
25.2.98Saksnr.
38/98

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Merknader

Ferdigattest for gnr. 73

bnr. 158 gjelde for 159

fordi ferdigattesten ble skrevet
for det ble delt til bnr. 159**Underskrift**

Sted

Sørumsand

Stempel/underskrift

Dato

1.7.98

SØRUM KOMMUNE
Offentligrettslig forvaltning*One Bakken***Kopi sendt til**☒ ansvars-
havende

Navn

Odd Rune Bråthen

Adresse

Postboks 1, 1475 Rasta

☐ andre

Navn

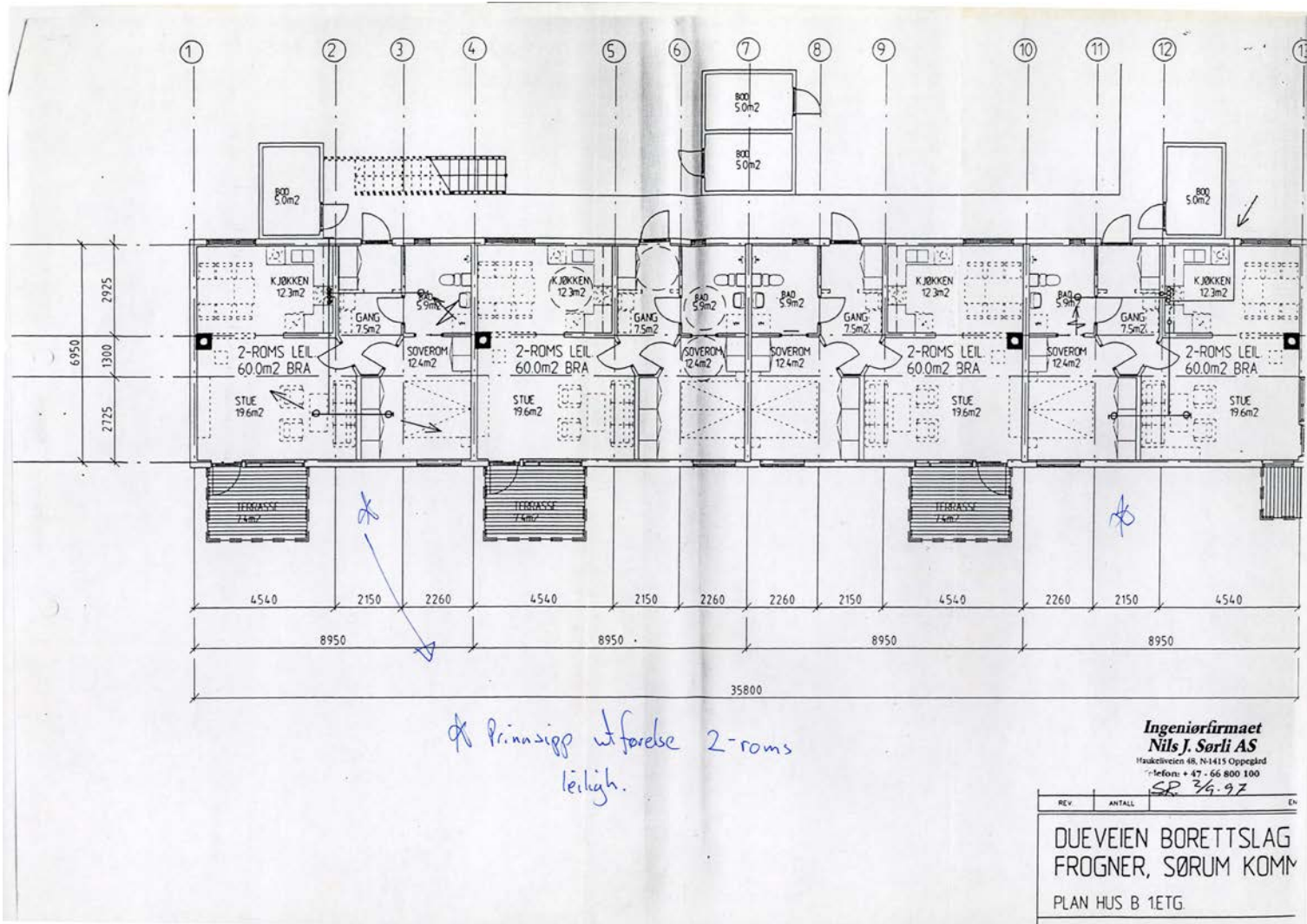
Adresse

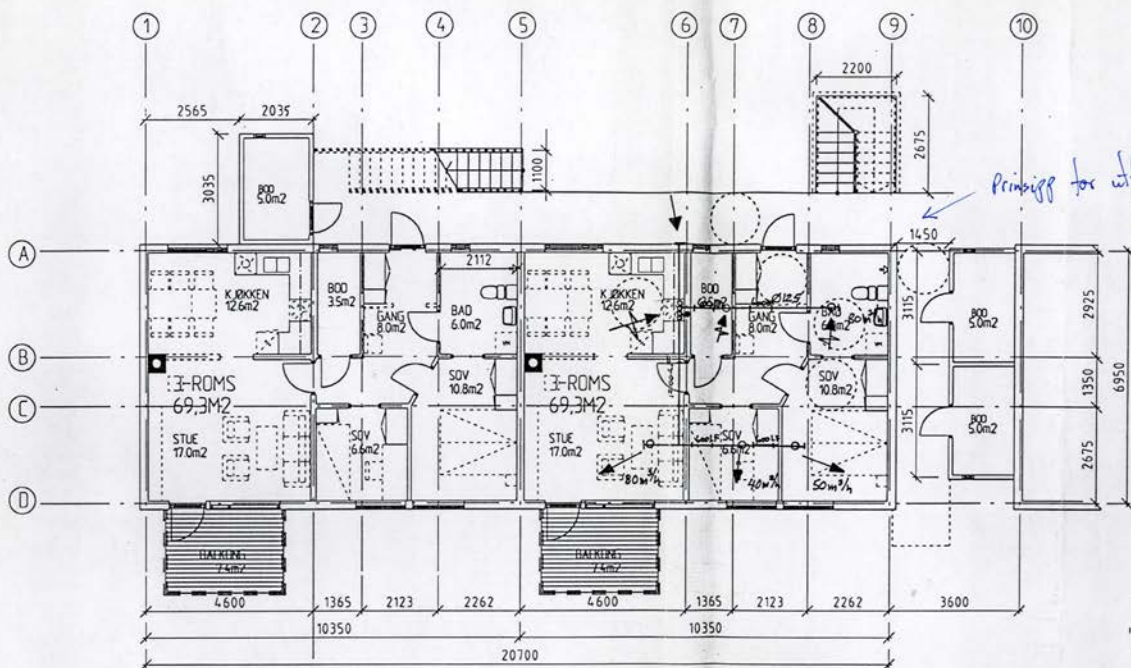
Navn

Adresse

Navn

Adresse

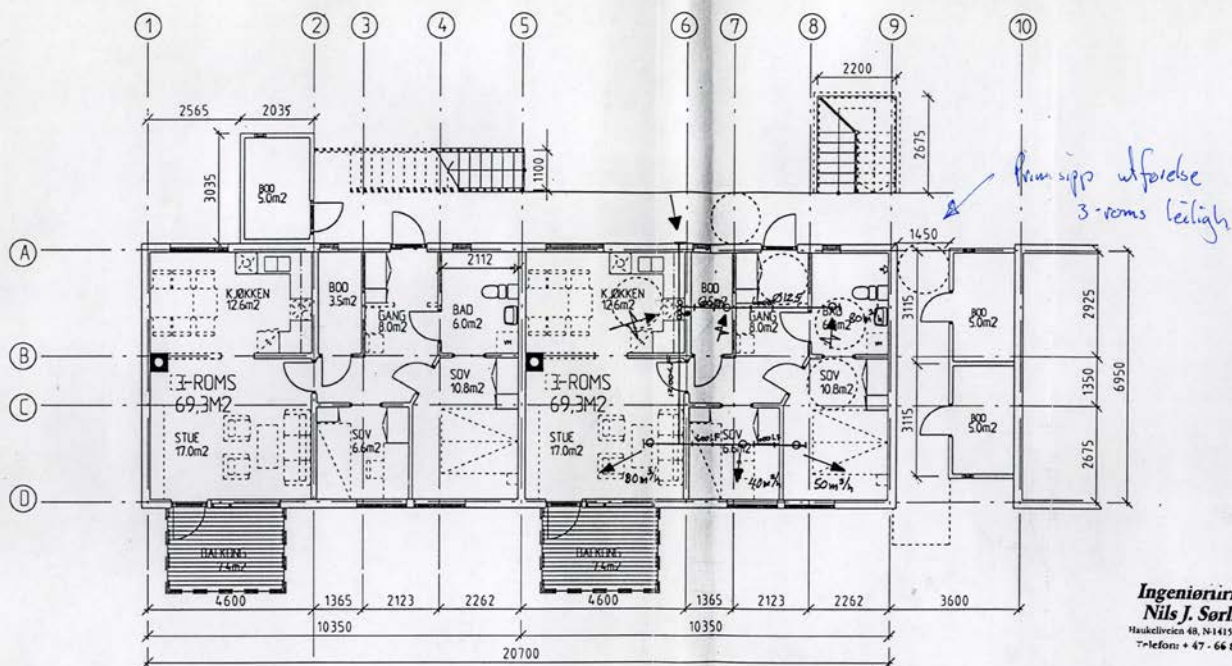




Prinsipp for utførelse
3-roms leiligh

Ingeniørmaet
Nils J. Sorli AS
Haukelivveien 48, N-1415 Oppgård
Telefon: + 47 - 66 800 100

REV.	ANTALL	ENDRING	SIGN	DATO
DUEVEIEN BORETTSLAG FROGNER, SØRUM KOMMUNE		PLAN HUS A/1ETG.	TEKNET	CK
			SACRERHÅNDLER	TS
BYGGEMELDING		1:100	KONTROLLERT	
			FELNIVÅ	374.AP.401
BOLIGSELSKAPET AS		B.P. 4501 TORSHOV SANDAKERVEEN 99 0404 OSLO TEL. 22 79 94 00 FAX. 22 79 94 40	TEK. NR.	
			374.AP.401	



Ingeniørmaet
Nils J. Sorli AS
 Haukelivveien 48, N-1415 Oppegård
 Telefon: + 47 - 66 800 100

REV.	ANTALL	ENDRING	SIGN	DATO
DUEVEIEN BORETTSLAG FROGNER, SØRUM KOMMUNE			TEKNET	CK
PLAN HUS A/C1ETG.			SANDEHJELDER	TS
BYGGEMELDING			KONTROLLERET	
1:100			PLANEN	374.AP.401
 BOLIGSELSKAPET AS			TEK. NR.	374.AP.401
B.P. 4501 TORSKOV SANDAKERVEIEN 99 0404 OSLO TEL: 22 79 94 00 FAX: 22 79 94 40				



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 eieendom (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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Dueveien 48
2016 FROGNER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nicklas Wathne

Telefon: 467 48 878
E-post: nicklas.wathne@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre